

**STADT LANDAU IN DER PFALZ****VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN C 34 „AM LOHGRABEN“****ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 5 BAUGB**

---

Gemäß § 10 Abs. 5 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

**1. Hintergründe und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Der rund 0,42 ha große Geltungsbereich ist im Westen der Stadt Landau gelegen. Die Planung sieht vor, eine zwischen Wohnbebauung und Kleingärten gelegene Siedlungsfreifläche im Westen der Stadt Landau im Sinne der Innenentwicklung für eine Wohnnutzung zu erschließen.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept befasst sich hierbei in besonderem Maße mit dem Erhalt ökologischer Funktionen und Charakteristika des Plangebiets. Zur Vermeidung von Oberflächenversiegelung und dem damit einhergehenden Verlust natürlicher Funktionen sollen sowohl die Baukörper als auch die fußläufige Erschließung aufgestellt auf Pfählen realisiert werden. Hierdurch bleiben sowohl überwiegend die Bodenfunktionen erhalten, als auch die Möglichkeit eines kurzzeitigen geringfügigen Einstaus der Fläche bei extremen Hochwasserereignissen.

Eine Beurteilung nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) war im vorliegenden Fall nicht möglich, da sich das Vorhabengebiet am Ortsrand in einer bisherigen Siedlungsfreifläche befindet. Zudem waren bei der Planung vielfältige Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und einzubeziehen (FFH-Gebiet, Umweltbelange, Hochwasser etc.), welche im Zuge der Bauleitplanung integriert wurden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt gemäß §8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010, welche die Ausweisung des derzeit als Kleingartenfläche und teilweise Überschwemmungsgebiet im Flächennutzungsplan dargestellten Plangebietes als Wohnbaufläche vorsieht und ebenso zur Kompensation der Flächenneuanspruchnahme im Bereich Lohgraben eine im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Baufläche zwischen Bahntrasse Landau-Karlsruhe und Gewerbegebiet D 9 dargestellte Fläche – entsprechend der Größe der Wohnbauflächenerweiterung – in eine Grünfläche – Randzone ändert.

**2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß der gültigen gesetzlichen Vorgaben ein Umweltbericht erarbeitet worden, der nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode die durch die Planänderung hervorgerufenen Umweltauswirkungen analysiert, bewertet und sich mit möglichen Planungsalternativen auseinandersetzt.

Im Plangebiet ist die private Gartennutzung vorherrschend. Im Norden sind Fahrbahn- und Verkehrsbegleitflächen der bestehenden Straße vorhanden. Im südlichen Bereich quert der Mühlgraben als Teil des FFH-Gebietes 6812-301 „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ die Fläche. Entlang des Mühlgrabens sind naturbelassene Grünflächen vorhanden.

Durch die Durchführung der gemäß dem Bebauungsplan zulässigen Maßnahmen ergeben sich insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild.

Durch die geplante Versiegelung, Überbauung und Tiefengründung wird nachhaltig in das Schutzgut Boden eingegriffen. Ca. 1.300 m<sup>2</sup> Fläche wird neu versiegelt bzw. überbaut, sodass in diesen Bereichen fast sämtliche Boden- wie Lebensraumfunktionen (für Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen), Kreislauffunktionen und ökologische Regelungsfunktionen verloren gehen und das Bodenpotenzial durch Entzug von Licht und Niederschlagswasser vollständig zerstört wird. Die Bodenstruktur wird durch Auf- und Abtrag sowie durch Auflasten durch Baugeräte (Bodenverdichtung) beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen werden als erheblich eingestuft. Es werden Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens und zur Verminderung der Bodenversiegelung festgesetzt.

Durch das Vorhaben wird ein großer Teil der Grünfläche versiegelt. Die Flächen unter den Häusern und Stegen werden durch die Pfahlgründung zwar nicht versiegelt, jedoch überbaut. Da der Abstand vom Boden zu den Bauten lediglich einige Zentimeter beträgt, befindet sich die Vegetation darunter im Licht- und Regenschatten. Es sind Rodungen der meisten Gehölze erforderlich. Auf den Mühlgraben und den gewässerbegleitenden Gehölzsaum sind hingegen keine Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch werden einzelne Bäume im Zuge der Maßnahme erhalten. Nach Beendigung der Baumaßnahmen werden neue Gehölze im Plangebiet gepflanzt. Zudem werden auf einer externen Ausgleichsfläche (ehemaliger Acker) ein Feldgehölz, Wäldchen sowie eine Streuobstwiese und Obstbaumreihe neu angelegt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop sind als mittel einzustufen.

Mit dem Bauvorhaben sind der Verlust potenzieller Quartierbäume sowie Beeinträchtigungen bzw. Verlust von Jagd-/Nahrungshabitaten verbunden. An das Ufergehölz gebundene Arten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Während der Bauzeit sind Beeinträchtigungen durch Lärm-/Staubemissionen zu erwarten. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Erhaltungszustand betroffener Arten durch das Vorhaben nicht gefährdet. Für die Fauna (Vögel und Fledermäuse) werden habitatsverbessernde Maßnahmen getroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna sind als gering einzustufen.

Durch Neubau und Umgestaltung bestehender Flächen kommt es zu einer Beeinträchtigung vorhandener Strukturen mit ihrem angepassten Arten- und Biotopinventar. Jedoch zeichnet sich dieses weder durch eine besondere Artenvielfalt noch durch Artenbesonderheiten bis auf einige Ausnahmen aus. Durch die Schaffung neuer und den Erhalt wesentlicher Biotopstrukturen werden keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Biodiversität zu erwarten sein. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Biodiversität sind somit als gering zu bewerten.

Lufthygienische Daten bzw. Schadstoffdaten aus dem Plangebiet liegen nicht vor. Relevante Belastungen der bodennahen Luftschicht im Plangebiet sind nicht zu erwarten. Nach Umsetzung der Planung werden sich diese Emissionen geringfügig durch Hausbrand und Verkehr erhöhen. Durch die geplante Neubebauung kann es zu kleinräumigen Wechsellagen der Windverhältnisse/-richtungen kommen, die Abstrahlung der Flächen ändert sich geringfügig. Die Überbauung, Versiegelung und Beseitigung der Vegetationsdecke führen grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung mikroklimatischer Funktionen, welche sich jedoch auf das Planungsgebiet beschränken. Regionalklimatische Veränderungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Der Abfluss von Kaltluft entlang des im Geländetiefpunkt verlaufenden Mühlgrabens kann weiterhin stattfinden. Die aufgeständerte Bauweise schränkt die Abflussbahn nicht ein, da die Gebäude oberhalb des Grabens stehen. Die Erheblichkeit der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft ist als gering zu bewerten.

Durch die Versiegelung verschlechtert sich die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, sodass es im Falle von Starkregenereignissen zu Wasserstauungen und verstärkten oberirdischen Abflüssen kommen kann. Da die geplanten Gebäude auf Pfählen gebaut werden und die Verkehrs- und Parkflächen aus wassergebundenen Materialien hergestellt werden, steht ein Großteil der Fläche bei Oberflächenabfluss und Überschwemmungen

weiterhin als Versickerungsfläche zur Verfügung. Wegen des nicht tragfähigen Untergrundes muss von großen Gründungstiefen ausgegangen werden, welche in den Grundwasserkörper hineinreichen. Je nachdem, ob es sich bei den Gründungen um Pfeiler oder Pfahlgründungen handelt, kann es vor allem während der Bauzeit zu Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers kommen. Da das mögliche Abpumpen des Grundwassers zeitlich beschränkt ist und sonstige Einwirkungen wie bspw. das Umströmen der Pfähle oder vollständige Flächenversiegelungen nur sehr kleinräumig stattfinden, ist der Eingriff auf das Schutzgut Grundwasser als gering bis mittel einzustufen.

Der Mühlgraben einschließlich seines Ufergehölzsaumes ist von dem Vorhaben nicht betroffen, sodass keine Auswirkungen auf das Fließgewässer zu erwarten sind. Bezogen auf eine mögliche Überschwemmung bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) entstehen keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben. Die hochwasserangepasste Bauweise, mit aufgestellten Gebäuden und Wegen, schließt eine Gefährdung von Bewohnern und Bauwerken aus und führt zu keiner Beeinträchtigung der Funktion des Geltungsbereichs als Überschwemmungsgebiet. Aufschüttungen finden ausschließlich im nördlichen Plangebiet statt. Da das Gebiet ohnehin nach Norden hin ansteigt, stellt dieser Bereich nur eine untergeordnete Rolle als Überschwemmungsgebiet dar. Der Abfluss findet über den Mühlgraben nach Osten hin und unter der Brücke des Spitalmühlwegs hindurch statt. Durch Maßnahmen im Bereich des Brückendurchlasses werden Retentionsraumverluste im Plangebiet kompensiert. Durch die Arbeiten werden der Gewässerquerschnitt vergrößert und eine uneingeschränkte Längsdurchlässigkeit des Gewässers wiederhergestellt. Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind somit nicht zu erkennen.

Das Gebiet präsentiert sich im Bestand als eine Grünfläche, auf welcher künftig ein Wohngebiet mit 5 Baukörpern entsteht. Durch den Verlust der Grünfläche und des teilweise alten Baumbestandes findet eine Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft statt. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Stadt-/Landschaftsbild sind als mittel bis stark einzustufen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für eine an die vorhandene Ortslage angepasste Bauweise. Durch den Erhalt eines großkronigen Baumes an der nördlichen Grundstücksgrenze, Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie den hohen Grünanteil findet eine landschaftsgerechte Neugestaltung statt.

Die Lage verleiht dem Plangebiet als potenzielles Wohngebiet eine hohe Eignung bezüglich Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Wohlbefindens oder der Gesundheit des Menschen im Plangebiet oder der Umgebung kann trotz des Verlustes privater Gartenflächen ausgeschlossen werden. Durch die Eingrünung der Grundstücksgrenze sowie den Erhalt des landschaftsbildprägenden Nussbaumes im Norden bleibt die Erholungseignung des Weges „Am Lohgraben“ erhalten. Die Naherholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt. Aufgrund des derzeitigen Kenntnisstands werden keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch erwartet.

Kultur- und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Mühlhausen“. Durch die gewählte aufgestellte Bauweise werden Bodeneingriffe weitestgehend minimiert.

Eine Intensivierung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Weitere Details der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan C34 „Am Lohgraben“ zu entnehmen.

Um vorhabenspezifische Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren sowie nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren, sind verschiedene Maßnahmen durchzuführen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation:

Der Grünstreifen nördlich der bachbegleitenden Gehölze (rd. 11 m) ist zu erhalten. Um die Artenvielfalt zu erhöhen ist zusätzlich eine Feuchtwiesenmischung (regionales Saatgut) auszubringen. Im Anschluss ist der Grünstreifen 1- bis 2-Mal pro Jahr extensiv zu mähen und das Schnittgut abzuräumen. Die erste Mahd ist nicht vor Mitte Juni durchzuführen. Durch die extensive Pflege ist bereits nach kurzer Zeit mit Schilfaufwuchs und einer Aufwertung der Fläche zu rechnen.

Um den Verlust von Gehölzen im Planungsgebiet zu kompensieren und neue Brut-, Ruhestätten sowie Ansitzwarten für Vögel zu schaffen, werden nach Baufertigstellung erneut Gehölze (Einzelbäume und Gehölzreihen) im Baugebiet gepflanzt. Die Pflanzungen dienen gleichzeitig der Eingrünung sowie der optischen Abschirmung des Gebietes.

Dachflächen der Gebäude, Carports und Remisen sind dauerhaft extensiv mit Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen.

Durch die Bebauung gehen zwei großkronige ältere Bäume (Linde und Walnuss) mit einem hohen Höhlenpotenzial verloren. Um die Habitatbedingungen für Fledermäuse zu verbessern, werden 3 Ganzjahres-Fledermauskästen als Wochenstuben oder Ruheplätze im Gebiet an vorhandenen Bäumen angebracht. Dies ist unter dem Gesichtspunkt angebracht, dass im Plangebiet Bäume gefällt werden, die das Potenzial besitzen, in näherer Zukunft Höhlen auszubilden, während neu gepflanzte, sehr junge Bäume einige Zeit länger brauchen, um geeignete Quartiere zu bieten.

Zum Ausgleich des Potenzialverlustes an Brutmöglichkeiten durch Baumfällungen sind im Geltungsbereich oder näheren Umfeld 10 Vogelnistkästen im direkten Anschluss an die Baumaßnahmen anzubringen. Es sind Vogelnistkästen mit verschiedenen Lochdurchmessern sowie Halbhöhlenkästen zu verwenden, welche in unterschiedlichen Höhen angebracht werden.

Eine vollständige Kompensation wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf einer Ackerfläche im südlichen Bereich der Stadt Landau, im naturräumlichen Wirkungsgefüge erreicht. Als externe Kompensationsfläche dient ein bisher intensiv genutzter Maisacker am südwestlichen Stadtrand von Landau „Am Pockensatz“. Die Kompensationsmaßnahmen sollen im Rahmen einer Privatinitiative „Gemeinschaftsgärten/Krautgärten“ umgesetzt werden. Der Standort befindet sich im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Bebauungsplangebiet. Die Maßnahmen umfassen die Umwandlung von Ackerflächen in Feldgehölzflächen, Wäldchen sowie Streuobstwiesen und Obstbaumreihen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Baumarten zu pflanzen. Die Wiesenbereiche der Streuobstwiese und Obstbaumreihe sind mit regionalem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen.

#### Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):

Die Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind erstmalig ein Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu kontrollieren. Vom Träger der Bauleitplanung soll die Einhaltung der festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen ihrer bauordnungsrechtlichen Tätigkeiten geprüft werden.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde vom 21.03.2014 bis 28.03.2014 frühzeitig die Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Es ging eine Anregung ein. Einem befürchteten Verlust von Retentionsraum, welcher im Hochwasserfall zu einer Erhöhung des Rückstaus und möglicher Überschwemmungen auf den

Nachbargrundstücken führt, wurde durch eine hochwasserangepasste, aufgestellte Bauweise sowie durch Maßnahmen am Brückendurchlass östlich des Plangebiets entgegengewirkt. Durch die Anregungen und Bedenken haben sich keine Änderungen des Bebauungsplans ergeben.

#### Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 30 Stellungnahmen ein, von welchen 16 Anregungen und Hinweise enthielten. Die übrigen Stellungnahmen brachten weder Bedenken noch Anregungen zur Planung vor.

Die Grünflächenabteilung der Stadt Landau brachte Anregungen zu Gehölz- und Baumpflanzungen sowie zur Be- und Eingrünung des Plangebiets vor. Den Anregungen wurde weitestgehend gefolgt und die Planunterlagen entsprechend ergänzt und angepasst.

Die Abteilung Bauordnung des Stadtbauamts der Stadt Landau wies auf einige Sachverhalte bzgl. Grenzabständen und Bebauung entlang der Grundstücksgrenze hin, welche in der weiteren Planung berücksichtigt wurden. Die angeregte Abstimmung mit dem brandschutztechnischen Bediensteten bzgl. Anleiterung fand bereits im Vorfeld statt.

Vonseiten des NABU wurden Ergänzungen der Kompensationsmaßnahmen gefordert, was im Wesentlichen umgesetzt wurde. Vonseiten der Unteren Naturschutzbehörde, Umweltamt der Stadt Landau, wurden Nachkartierungen zum Vogelbestand gefordert sowie diverse Anregungen in Bezug auf Inhalt und Formulierung des Umweltberichts, der Bilanzierung und der Ausgleichsmaßnahmen gemacht, welche im Wesentlichen aufgenommen wurden und in die weitere Planung einfließen. Die Nachkartierung wurde durchgeführt.

Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, wurde eine Korrektur/Ergänzung der Aussagen zur Hochwasserthematik gefordert sowie eine Abhandlung der im WHG genannten Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Ausweisung von Baugebieten innerhalb von Überschwemmungsgebieten. Dem wurde nachgekommen, die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Es wurden zudem aufgrund von Stellungnahmen verschiedene Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen (Aufsuchungserlaubnisse, zu berücksichtigende Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund, Radonthematik, Kampfmittel, Landesarchäologie/Grabungsschutzgebiet, Koordinationsgespräche mit Ver- und Entsorgungsunternehmen vor den Erschließungsmaßnahmen, Bauausführung/hochwasserangepasstes Bauen, Brandschutz) sowie redaktionelle Korrekturen an den Planunterlagen vorgenommen. Ebenso wurden diverse Hinweise vorgebracht, welche jedoch keine Auswirkungen auf die Planungen hatten bzw. bereits in den Planunterlagen enthalten bzw. berücksichtigt waren.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 04.08.2014 bis einschließlich 04.09.2014. Es gingen zwei Anregungen ein.

Bedenken zur Notwendigkeit der Planungen sowie bzgl. des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden zur Kenntnis genommen. Die Planungen beschäftigten sich mit diesen Punkten bereits vorab ausführlich, die notwendigen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden bereits in adäquatem Umfang festgelegt. Einem befürchteten Verlust von Retentionsraum, welcher im Hochwasserfall zu einer Erhöhung des Rückstaus und möglicher Überschwemmungen auf den Nachbargrundstücken führt, wurde durch eine hochwasserangepasste, aufgestellte Bauweise sowie durch Maßnahmen am Brückendurchlass



östlich des Plangebiets entgegengewirkt. Durch die Anregungen und Bedenken haben sich keine Änderungen des Bebauungsplans ergeben.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 22 Stellungnahmen ein, von welchen 8 Anregungen und Hinweise enthielten. Die übrigen Stellungnahmen brachten weder Bedenken noch Anregungen zur Planung vor.

Vonseiten der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wurde eine Konkretisierung der Kompensationsmaßnahmen gefordert. Da die Kompensationsmaßnahmen in den Planunterlagen bzgl. Lage, Geltungsbereich, konkreter Maßnahmen und Bilanzierung bereits hinreichend detailliert beschrieben und festgesetzt waren, haben sich keine Änderungen des Bebauungsplans ergeben.

Der Verband Region Rhein-Neckar wies in seiner Stellungnahme auf die Thematik des Hochwasserschutzes hin, welche auch mit Blick auf die übergeordneten Planungen (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar) mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abschließend geklärt werden sollte. Da die Thematik bereits mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in ihrer Funktion als obere Wasserbehörde sowie auch als obere Landesplanungsbehörde geklärt wurde, haben sich keine weiteren Maßnahmen oder Änderungen des Bebauungsplans ergeben.

Seitens des BUND wurden diverse Punkte kritisiert. Es werden in diesem Zusammenhang die Themen Flächenverbrauch, Retentionsraum, Beeinträchtigung von Schutzgebieten, Verlust von Naherholungsflächen, Rodungen und Versiegelungen, Kritik an den Ausgleichsmaßnahmen, Befürchtung einer weiteren Arrondierung im Umfeld des Planbereichs sowie die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens angeführt. Dem Thema Flächenverbrauch wurde im Planungsverfahren bereits Rechnung getragen, indem u.a. im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 17. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 Bauflächen an anderer Stelle zugunsten von Grünflächen zurückgenommen wurden. Ebenso wurde die Retentionsraumthematik ausführlich im Planungsverfahren thematisiert und mit der oberen Wasserbehörde abgestimmt. Eine weitere Arrondierung ist auf Grundlage des Flächennutzungsplans sowie der Baulandstrategie der Stadt Landau nicht geplant. Die übrigen, die Themen Eingriff in Natur und Landschaft sowie Ausgleich/Kompensation betreffenden, Punkte des Schreibens des BUND wurden in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Landau thematisiert. Es wurde hierbei ausgeführt, dass keine Schutzgebiete beeinträchtigt werden. Insbesondere liegt gemäß der durchgeführten FFH-Verträglichkeitsprüfung keine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets vor, und das gesetzliche Überschwemmungsgebiet reicht nicht bis ins Plangebiet. Bzgl. des Verlusts von Naherholungsflächen wird ausgeführt, dass das Plangebiet nicht für die wohnortnahe oder landschaftsgebundene Erholung genutzt werden kann, da es als privates Gartengelände genutzt wird, wohingegen die umzusetzenden externen Ausgleichsflächen für die wohnortnahe Erholungsfunktion aufgewertet werden und auch zugänglich sein werden. Zur Kritik an den Ausgleichsmaßnahmen wird entgegengehalten, dass die Verluste von Bruthabitaten durch die Anbringung von Nistkästen ausgeglichen wird, sowie dass in einem mittelfristigen Zeithorizont sowohl die entstehenden Gebäude als auch die neu gestalteten Grünflächen im Plangebiet ein entsprechendes Brutraumpotenzial bieten werden. Auch auf den externen Ausgleichsflächen entstehen Brutplätze und Lebensräume. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf der externen Ausgleichsfläche „Pockensatz“ vollständig ausgeglichen. Auch besteht ein ausreichender räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen Eingriffs- und Ausgleichsfläche. Zur Thematik eines Zielabweichungsverfahrens teilte die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als obere Landesplanungsbehörde mit, dass die vorliegende Bauleitplanung dem in Aufstellung befindlichen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar nicht entgegensteht. Es wurde weiterhin mitgeteilt, dass die Bauleitplanung somit an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und daher ein Zielabweichungsverfahren nicht notwendig wird. Durch die Anregungen und Bedenken haben sich daher keine Änderungen des Bebauungsplans ergeben.

Es wurden zudem diverse Hinweise vorgebracht, welche jedoch keine Auswirkungen auf die Planungen hatten bzw. bereits in den Planunterlagen enthalten bzw. berücksichtigt waren.

#### **4. Planungsalternativen**

Durch umfangreiche Vorplanungen wurde die Planung auf eine effiziente Flächenauslastung bei möglichst geringem Flächenverbrauch optimiert. Alternative Planungsmöglichkeiten im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ohne Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter sind nicht gegeben.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen in diesem Arrondierungsbereich ist im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung als verträglich zu bewerten, da die derzeitige Gartenfläche an drei Seiten von Wohnbebauung und an der Westseite von Kleingärten umschlossen ist. Durch diese Lage müssen keine neuen Infrastrukturen zur Erschließung erstellt werden, die vorhandene Anliegerstraße „Am Lohgraben“ erfüllt diese Erschließungsfunktion.

**Aufgestellt im Auftrag der Rose Raum GmbH für die Stadt Landau in der Pfalz  
Frankenthal, im September 2014/S283/ZE 140922**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportsstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
**MATTHIAS BRAUN**

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

[www.mbplan.de](http://www.mbplan.de)  
[info@mbplan.de](mailto:info@mbplan.de)