

**Stadt Landau in der Pfalz**

## **Bebauungsplan „DH 6, Alte Bahnhofstraße“**

---

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zur

Satzungsfassung vom April 2018

---



**Stadt Landau in der Pfalz**  
Stadtverwaltung – Stadtbauamt  
Königstraße 21  
76829 Landau in der Pfalz

## Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkung .....	3
2	Ziel der Bebauungsplanaufstellung .....	3
3	Vorbereitender Bauleitplan .....	3
4	Verfahrensverlauf .....	4
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	4
5.1	Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB .....	4
5.2	Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	7
6	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	8
7	Fazit .....	9

## 1 Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 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 im Verfahren berücksichtigt wurden.

## 2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet ist im Rahmen der seit 2013 bestehenden Baulandstrategie bzw. der Initiative „Landau baut Zukunft“ als Arrondierungspotential ermittelt worden. Aus siedlungsstruktureller Sicht wird mit der Entwicklung der südwestliche Ortsrand um ca. 130 m bis auf die Höhe der „Alten Bahnhofstraße“ Nr. 51 der gegenüberliegenden Straßenseite verlängert. Die vorhandenen verkehrlichen Erschließungsanlagen und technischen Infrastrukturen im Ort können mit der Entwicklung optimaler ausgenutzt werden.

Das Plangebiet erfüllt die Grundvoraussetzung gemäß dem Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2013 zur Baulandstrategie, wonach die grundsätzliche Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer bei Arrondierungspotenzialen vorliegen muss.

Die künftige bauliche und sonstige Nutzung in diesem Gebiet muss durch einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden. Die Planungsziele sind die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) mit einer offenen Bebauungstypologie (Einzel- und Doppelhäuser) und die Ausbildung eines attraktiven Ortseingangs. Zudem sollen die derzeit vorhandenen Hochstämme erhalten werden.

Mit der Schaffung von Baurecht für ca. 10 Wohneinheiten und der daran anschließenden Realisierung soll dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum bzw. Einfamilienhäusern im Stadtteil Dammheim Rechnung getragen werden.

## 3 Vorbereitender Bauleitplan

Die Fläche des Plangebietes entlang der Alten Bahnhofstraße in Dammheim ist im bestehenden Flächennutzungsplan 2010 als „Grünfläche“ und im Übrigen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Daher wurde ergänzend zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans ein Aufstellungsbeschluss zur 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans am 30.09.2014 gefasst. Ziel der Teiländerung war die Darstellung in einer „Wohnbaufläche“.

Mit Einführung des § 13 b BauGB im Zuge der Städtebaurechtsnovelle 2017 wurde die Schaffung von Wohnraum im Außenbereich erleichtert. Daher konnte im weiteren Verlauf das Bebauungsplanverfahren vom ursprünglichen Vollverfahren auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB umgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens analog zum § 13 a BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen, womit das Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes entfällt. Der Aufstellungsbeschluss zur 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde daraufhin mit Beschluss des Stadtrates vom 24.04.2018 aufgehoben und der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

## **4      Verfahrensverlauf**

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2014 erfolgten die Erarbeitung eines Entwurfes sowie einer Begründung, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einsehbar waren.

Auf der Basis der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Entwurf für den Bebauungsplan „DH 6 , Alte Bahnhofstraße“ erarbeitet. Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf nachfolgend öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Von der Öffentlichkeit wurden weder im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB noch bei der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen eingebracht.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2017 wurde der § 13 b BauGB neu eingefügt, der die Entwicklung von kleineren Wohnbauflächen im Außenbereich zeitlich befristet erheblich beschleunigt. Im Zuge der Bearbeitung war es somit mit Beschluss der Offenlage möglich, das Verfahren auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB umzustellen.

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat in seiner Sitzung am 30.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „DH 6, Alte Bahnhofstraße“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand vom 17.07.2017 bis einschließlich 28.07.2017 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (inkl. der Nachbargemeinden) nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.07.2017 bis einschließlich 28.07.2017.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018. In derselben Zeit fand auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „DH 6, Alte Bahnhofstraße“ wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Landau in der Pfalz am 24.04.2018 gefasst. Mit Veröffentlichung der Bekanntmachung im Amtsblatt am 30.04.2018 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

## **5      Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ergangenen Anregungen wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und flossen unter Abwägung durch die Stadt Landau wie nachfolgend dargestellt in die Planung ein.

### **5.1    Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

- Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

▪ Berücksichtigung der Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nachfolgend werden die vorgetragenen Anregungen, nach thematischen Schwerpunkten geordnet wiedergegeben und dargestellt, wie diese im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden.

Umweltbelange

Die eingebrachte Stellungnahme der *Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz* kritisiert die angestrebte Bebauung einer im Einheitlichen Regionalplan als „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Freifläche. Auf dieser sei eine außerlandwirtschaftliche Nutzung nicht zulässig. Eine Vorrangfläche wird als Ziel der Raumordnung gemäß Raumordnungsgesetz definiert, daher ist grundsätzlich ein Zielabweichungsverfahren notwendig. Nach Ansicht der Kammer stellt sich die Frage nach der grundsätzlichen Zulässigkeit der gewählten Vorgehensweise.

Im Jahr 2016 hatten dazu im Vorfeld mehrere Abstimmungsgespräche mit dem VRRN als Träger der Regionalplanung sowie der SGD Süd als Oberer Landesplanungsbehörde stattgefunden, bei denen im Rahmen der Initiative „Landau baut Zukunft“ und der damit einhergehenden Wohnbauflächenausweisung aufgrund der besonderen Situation in Landau (Schwarmstadt, Bevölkerungswachstum, Wohnraumbedarf) signalisiert wurde, dass kein Zielabweichungsverfahren notwendig sei. Alle Planungen, auch die vorliegende, wurden vorabgestimmt und hatten die Zustimmung der Regionalplanung gefunden. Die betroffenen Vorrang-Flächen für die Landwirtschaft sollten bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sowie des Einheitlichen Regionalplans als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Deshalb wurden die Hinweise im Zuge der Abwägung zur Kenntnis genommen, den Bedenken jedoch nicht zugestimmt und die Planung beibehalten. Detaillierte Informationen dazu sind unter 4.1 zu finden.

In der Stellungnahme der *Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd* wurde angemerkt, dass für die Ausweisung des Baulandes auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Landesplanerische Stellungnahme einzuholen sei, da der Bereich des Plangebietes als Grünfläche und im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Auch wurde die vorliegende Planung während der Vorabstimmung zur Siedlungsflächenentwicklung im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans kritisch bewertet.

Nachfolgend wurde jedoch klargestellt, dass die am 11.08.2017 eingereichte Stellungnahme als landesplanerische Stellungnahme zu bewerten sei. Daher war im weiteren Fortgang keine weitere Landesplanerische Stellungnahme mehr einzuholen.

Seitens der *Unteren Naturschutzbehörde* wurde empfohlen, die Ortsrandeingrünung auf der West- und Südseite als eine öffentliche Grünfläche mit mind. 10 m Breite auszuweisen. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da ohnehin im Vorentwurf ein 10 m breiter Streifen im Westen und ein 8 m breiter Streifen im Süden zur Eingrünung mit Pflanzbindung vorgesehen sind. Da aufgrund der Anwendung des § 13 b BauGB kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist, sollten die Grünflächen aus fachlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten verkleinert werden und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf die Einhaltung der Pflanzpflichten geachtet werden.

Auch wurde auf Anregung der Behörde zur Schonung des Landschaftsbildes festgesetzt, dass Laubbäume standortgerecht und heimisch sein sollten.

Innerhalb den privaten Grünflächen wurde ein Verbot von baulichen Anlagen (Schuppen, Gartenhäuser, Brennholzlager, etc.) ergänzt und eine Vorgabe aufgenommen, dass private Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

### Denkmalschutz

Übernommen wurden zudem Hinweise der *Direktion Landesarchäologie Speyer*, dass die ausführenden Baufirmen auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen sind und jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden ist. Auch sollte der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum eingeräumt werden, um eventuell erforderliche Rettungsgrabungen in Abstimmung mit den ausführenden Firmen entsprechend durchführen zu können.

Durch den *Landesbetrieb Mobilität Speyer* wurde angeregt, dass eine Gefährdung/Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf klassifizierten Straßen durch Blendung (z.B. Solaranlagen) auszuschließen ist. Die Festsetzungen in Ziffer B.1 wurden daraufhin um ein Verbot von Blendungen ergänzt.

Auf Äußerung der *Ordnungsabteilung der Stadt Landau (Kampfmittelstelle)* wurden die bereits vorhandenen Hinweise zu Kampfmitteln hinsichtlich möglicher Lagerstätten ergänzt.

Durch Stellungnahme des *Brand- und Katastrophenschutzes (Feuerwache Landau)* wurden die vorhandenen Hinweise um zusätzliche Anforderungen, beispielsweise der Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge oder der deutlichen Kennzeichnung der Lage von Unterflurhydranten, ergänzt.

Des Weiteren wurden verschiedene Hinweise zu bekannten Westwall-Anlagen, zum Bereich Versickerung von Niederschlagswasser und zur Zulässigkeit von Dacheindeckungen in den Textteil aufgenommen. Im Planteil wurden die Standorte der Erdölbohrungen einschließlich deren Sicherheitskreise ( $d = 30 \text{ m}$ ) zeichnerisch ergänzt.

## 5.2 Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### ▪ Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB

Auch im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingereicht.

### ▪ Berücksichtigung der Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein, bei insgesamt sieben Stellungnahmen wurden jedoch weder Einwände noch sonstige Hinweise vorgetragen.

### Bauordnungsrecht

Die *Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Landau* hat angeregt, Räume für freie Berufe nicht auszuschließen, da aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) ohnehin viele gewerbliche Nutzungen zulässig seien. Räume für freie Berufe sollen jedoch zur Belebung des Ortskerns beitragen und somit auch nur dort realisiert werden. Der Stellungnahme konnte daher nicht entsprochen werden.

Zudem sei für alle Fassadenseiten aufgrund des einwirkenden Lärms ein erhöhter Schallschutz erforderlich, weshalb die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt wurden.

### Umweltbelange

Die *Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz* verweist in ihrer Stellungnahme auf die Festsetzungen des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, der die Fläche als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ ausweist. Somit war nach Ansicht der Kammer eine bauliche Nutzung des Areals ausgeschlossen. Diesbezüglich hatte es jedoch bereits 2016 Vorgespräche mit dem VRRN als Träger der Regionalplanung sowie der SGD Süd als Obere Landesplanungsbehörde gegeben. In den vorliegenden Stellungnahmen der beiden Stellen der Landes- bzw. Regionalplanung wurde der vorliegenden Planung zugestimmt, sodass diesbezüglich die Voraussetzungen zur Entwicklung vorlagen. Daher wurden die Hinweise zur Kenntnis genommen und an der Planung festgehalten.

Des Weiteren gingen Anregungen zur bauordnungsrechtlichen Untersagung von Gartenhäusern innerhalb der privaten Grünflächen sowie zur ökologischen Gestaltung von Vorgärten ein. Die Stellungnahmen waren bereits in der Planung berücksichtigt oder wurden nachträglich aufgenommen. Einigen Hinweisen konnte jedoch nicht entsprochen werden.

## 6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan auf das § 13 b BauGB Verfahren („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) umgestellt wurde, sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Die fachlichen Aspekte werden in dem erarbeiteten Fachbeitrag Artenschutz erhoben, analysiert und mit der Planung zu einer nachhaltigen Entwicklungslösung bearbeitet. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange wurden schließlich im Rahmen der Abwägung betrachtet und berücksichtigt.

Ebenso wurde ein Boden- und Versickerungsgutachten erstellt sowie die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen detailliert geprüft. Weitere Fachgutachten wurden nicht erforderlich.

### Artenschutz

Beim Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker mit angrenzenden anthropogen überprägten Flächen. Bei den potenziell im Plangebiet vorkommenden (Tier-)Arten handelt es sich um weitverbreitete Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Für diese wird davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben nicht gegen naturschutzrechtliche Verbote verstoßen wird. Weiterhin sind keine wertgebenden Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Baumbestand stellt ein Habitat für ungefährdete Vogelarten dar. Die Ackerfläche ist als Nahrungshabitat einzustufen. Weitere Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die zu weiteren Festsetzungen führen, wurden nicht erwartet.

### Boden/Versickerung

Durch das geplante Vorhaben entstehen großflächige Geländeversiegelungen der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Daher sieht der städtebauliche Rahmenplan die Niederschlagswasserversickerung vor Ort in Mulden im westlichen Bereiche der Bauplätze vor. Die Mulden wurden entsprechend der voraussichtlichen Dachflächen bemessen und bilden ein Gesamtvolumen von 22 m<sup>3</sup> ab. Im Bereich der Mulden sollen zur Verbesserung der Sicherfähigkeit die dortigen tonigen Schluffe gegen gut durchlässigen Boden ausgetauscht werden.

Das Niederschlagswasser, welches auf dem neu herzustellenden Gehweg (rd. 260 m<sup>2</sup>) anfällt, soll in die vorhandene Straßenkanalisation eingeleitet werden.

### Immissionen

Ein Fachbeitrag zu Schallimmissionen wurde erstellt. Weitere Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Staub u.ä.) wirken nicht oder nur in einem minimalen Umfang, beispielsweise durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, auf das Plangebiet ein.



An den Westfassaden der geplanten Wohnbebauung wird der Orientierungswert tags in allen Geschossen eingehalten, jedoch nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten. An den Nord-, Ost- und Südfassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag sowie in der Nacht zum Teil deutlich überschritten. So ergeben sich an der zur Alten Bahnhofstraße orientierten Ostfassade Überschreitungen von bis zu 5 / 6 dB(A) tags / nachts. Daher sind insbesondere im Beurteilungszeitraum Nacht zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Nord- Ost- und Südfassaden der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets erforderlich.

Der Gewerbelärm, der von der Ölförderpumpe ausgeht, überschreitet keine Immissionsrichtwerte.

## **7 Fazit**

Die Stadt Landau hat im Rahmen der Bebauungsplanung die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden.

Die Realisierung der geplanten Bebauung trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Landau in der Pfalz und insbesondere im Stadtteil Dammheim bei, da durch das geschaffene Baurecht insgesamt ca. 10 Wohneinheiten in Form von Einzel- oder Doppelhäusern entstehen können. Zudem wird der bestehende Siedlungskörper durch eine maßvolle Arrondierung erweitert und die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet.