

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

„MH 3, Im Frohnacker - 1. Teiländerung“

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß
§ 2 Abs. 2 BauGB**

Synopse vom 14. Februar 2019
zur
Entwurfssfassung vom Dezember 2018



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeitung: Maximilian Render

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:

1. Energie Südwest Netz GmbH, Landau
2. Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau
3. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
5. Jugendamt
6. Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen
7. Polizeidirektion, Landau

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und Trägern öffentlicher Belange war keine Stellungnahme erforderlich:

1. Amt für Schulen, Kultur und Sport
2. Creos Deutschland GmbH, Homburg
3. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Trier
3. Wintershall Holding GmbH, Barnstorf

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
1	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 05.01.2019, AZ.: 024-19/NWKL/AS Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümer und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan ersichtlich ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung Ihrer Planung durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Straße 2 67433 Neustadt an der Weinstraße E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollten an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ist keine Plananpassung erforderlich.	+	Kenntnisnahme. Aufgrund der Hinweise ist keine Plananpassung erforderlich.
2	Brand- und Katastrophenschutz Feuerwache Landau	Stellungnahme vom 15.01.2019, AZ.: 150-Dh Bei der Überprüfung des Entwurfs zum Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“ ist aus Sicht des Brandschutzes folgendes zu berücksichtigen: Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz sicher	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ist keine Plananpassung erforderlich, da die Vorgaben bereits im Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet sind.	+	Kenntnisnahme. Aufgrund der Hinweise ist keine Plananpassung erforderlich.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		zu stellen. Die Wassermenge (800 l/min für die Dauer von zwei Stunden) muss den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Brandbekämpfung zur Verfügung stehen. Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz dienen Hydranten. Deren Ausführung ist im DVGW Arbeitsblatt W 333/I-VII, den Hydrantenrichtlinien, geregelt. Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht. Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. In der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) §§ 7 und 15, Anlage E, sind entsprechende Zu- und Durchfahrtsbreiten sowie Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge geregelt. Diese sind zu berücksichtigen. Die Hausnummern sind so zu gestalten, dass sich ihre Abfolge logisch ergibt und von anrückenden Rettungskräften nachvollzogen werden kann. Die Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden anzubringen.			
3	Ordnungsabteilung der Stadt Landau (Kampfmittelstelle)	Stellungnahme vom 18.01.2019, Az.: 32.27.05.61 Unsere Stellungnahme hinsichtlich der Kampfmittelbelastung bezieht sich auf die Planzeichnung des Bebauungsplanes unter www.landau.de/oeffentliche-auslegung. Danach ergibt sich folgende Einschätzung: Keine bis sehr geringe Wahrscheinlichkeit von Kampfmittelfunden, allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit an vielen Stellen noch auf Reste von ehemaligen Laufgräben bzw. stellenweise noch auf Reste von Höckerlinien mit 5 Reihen (Panzersperren) zu stoßen. Eine weitergehende Beurteilung könnte zum späteren Zeitpunkt vorhabenbezogen erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ist keine Plananpassung erforderlich, da die Vorgaben bereits in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet wurden.	+	Kenntnisnahme. Aufgrund der Hinweise ist keine Plananpassung erforderlich.
4	Untere Bauaufsichtsbehörde	Stellungnahme vom 18.01.2019, Gz.: 63.01.01/630-B1	Die Anregungen entsprechen den Hinweisen der Werkgemeinschaft Landau aus der parallel zur Beteiligung der	+	Der Anregung wird gefolgt. Trauf- und

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		Gegen die 1. Teiländerung des Bebauungsplans MH 3 bestehen folgende Bedenken: - Die max. zul. Trauf- und Firsthöhen im Bereich WA1 sind zu gering, da die Baugrundstücke eine Hanglage aufweisen. - Die südlichen Baulinien im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 561/6 und 561/7 müssen entfallen, da eine zwingende Bebauung dieser über Eck geführten Baulinien aufgrund der offenen Bauweise nicht möglich ist. - Zu Abbildung 1: Systemschnitt Dachaufbauten: Der Mindestabstand von 1,20 m gemäß der Abbildung ist bei Kniestöcken nicht umsetzbar, da die Brüstungen der Dachgauben dann zu hoch werden. Praktikabel wäre z.B. für Dachgauben ein Abstand von 1,00 m ab Vorderkante Dachüberstand. In der Abbildung 1 muss differenziert werden zwischen Dachgauben, Zwerchhäusern, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten, da es sich bei allen genannten Elementen um Dachaufbauten handelt. - In Ziffer 4. Sollte ergänzt werden, dass neben Terrassenüberdachungen auch unbeheizte Wintergärten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.	Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Trauf- und Firsthöhe: Nach nochmaliger Überprüfung der Sach- und Ortslage ist die Anpassung der Trauf- und Firsthöhen aufgrund der örtlichen Höhenverhältnisse erforderlich. Hierbei sollen die in Anlage 4 enthaltenen Trauf- und Firsthöhen angewendet bzw. als Festsetzung in Textteil und Begründung übernommen werden. Baulinien: Die südlichen Baulinien auf den genannten Flurstücken müssen entfallen. Der der Planung zugrundeliegende Bebauungsplan „MH 3 – Im Frohnacker“ zeigt an dieser Stelle ebenfalls keine Baulinien als Festsetzung. Dachaufbauten: Der Anmerkung soll entsprochen werden. Änderungen gem. Anlage 4 der Sitzungsvorlage. Terrassenüberdachungen: Die Anmerkung kann in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werden.		Firsthöhen werden angepasst, die Baulinie entfällt.
5	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	Stellungnahme vom 31.01.2019, Az.: 3240-0030-19/V1 Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau/Altbergbau: Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus bergbaulicher Sicht keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“ kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass sich das in Rede stehende Gebiet innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Kohlenwasserstoffe „Drusweiler“ befindet.	Aufgrund der Hinweise ist keine Plananpassung erforderlich, da die Vorgaben bereits im Entwurf des Bebauungsplans vorhanden sind.	+	Kenntnisnahme. Aufgrund der Hinweise ist keine Plananpassung erforderlich.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39 in 49808 Lingen. Boden und Baugrund - allgemein: Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Einwände. Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. - mineralische Rohstoffe: Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. - Radonprognose: Die in den Textlichen Festsetzungen unter C.2 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.			
6	Sozialamt, Behindertenbeauftragter	Stellungnahme vom 04.02.2019 Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits durch Wohnbebauung genutzte Fläche im Westen des Stadtdorfes Mörzheim. Das Plangebiet ist zurzeit vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Westlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen in Form von Weinbergen an. Ein Wirtschaftsweg trennt die beiden Nutzungen voneinander ab. Im Süden wird das Plangebiet von der Johann-Thomas-Schley-Straße begrenzt. Das Plangebiet schließt sich im Norden und Osten an bestehende Siedlungsflächen im Stadtteil Mörzheim an. Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich alle im	Aufgrund der Hinweise ist keine Plananpassung erforderlich.	+	Kenntnisnahme. Aufgrund der Hinweise ist keine Plananpassung erforderlich.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke in der Hand privater Eigentümer. Die bereits vorhandene Siedlungsstruktur des Stadtdorfes Mörzheim mit seinen Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise soll mit der Planung fortgeführt werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Landau soll durch die Bebauungsplanänderung die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, - Kniestöcke bis zu 1,75 m bei 20 Grad geneigten Dächern, - Kniestöcke bis zu 1,50 m bei 30 Grad geneigten Dächern und - Dachaufbauten bei Dächern mit 20 Grad und 30 Grad Dachneigung In den Bestandsgebäuden zu errichten bzw. die Bestandsbauten entsprechend zu erweitern. Die Festsetzungen gelten gleichwohl auf für Neubauten. Somit wird dem im Baugesetzbuch verankerten städtebaulichen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und die Möglichkeit einer behutsamen Nachverdichtung geschaffen. Zusätzlich soll durch die Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit geschaffen werden, eine weitere flächenmäßig untergeordnete dritte Wohneinheit pro Wohngebäude planungsrechtlich zu ermöglichen. Durch den Ausbau des Dachgeschosses kann die Schaffung einer dritten Wohneinheit begründet werden. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans, z.B. zur Nutzungsart und der Geschossigkeit bleiben unberührt und werden vom Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker“ auf Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 in der Fassung vom 21. November 2017 übernommen. Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind: - Wohngebäude, - Räume für freie Berufe. Ausnahmsweise zulässig sind: - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und			

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		sportliche Zwecke, - Schank- und Speisewirtschaften. In dem Plangebiet befindet sich kein öffentliches Gebäude, dass das Teiländerungsplanverfahren betreffen könnte. Belange von Menschen mit Behinderung werden in dem aktuell mir vorliegenden Bauplanverfahren zu MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung demnach nicht berührt. Etwaige Belange könnten lediglich im bauordnungsrechtlichen Planverfahren je Einzelumbaumaßnahme berührt sein.			
7	Umweltamt, Abteilung Landespfl ege und Umweltplanung	Stellungnahme vom 22.01.2019, Az.:67.10.03/353-Untere Naturschutzbehörde Die 1. Teiländerung Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde Die 1. Teiländerung des MH3 dient der Nachverdichtung im Bestand bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen und für Mörzheim angemessenen Bebauungsstruktur. Erhebliche Belange des Natur- und Umweltschutzes sind nicht betroffen. Die anerkannten Umweltverbände wurden deshalb wegen Geringfügigkeit nicht beteiligt. Wir nehmen wie folgt Stellung: Aus unserer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 1. Teiländerung des MH3. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13a durchgeführt. Ein Umweltbericht wird deshalb nicht aufgestellt, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichmaßnahmen werden nicht ermittelt. - Die grundsätzliche Beachtung des besonderen Artenschutzes nach §44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG, mit explizitem Verweis auf die Anwendung sowohl bei Rodungsarbeiten wie auch bei Dachausbauten, Sanierungs- und Umbauarbeiten oder auch Neubauten wurde aufgenommen. - Unsere Anmerkungen und Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen und der Begründung sind zu berücksichtigen, siehe Anlage als pdf.	Aufgrund der Hinweise ist keine Plananpassung erforderlich. Hierbei handelt es sich um nur redaktionelle Änderungen, aus denen keine Auswirkungen auf die Planung resultieren.	+	Kenntnisnahme. Aufgrund der Hinweise ist keine Plananpassung erforderlich.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<u>Empfehlung für den Biotopverbund</u> Zur Vernetzung des Biotopverbundes entlang des Siedlungsrandes und zur Gestaltung des Übergangs vom westlichen und nördlichen Siedlungsrand zur freien Landschaft hin empfehlen wir langfristig das zusätzliche Anlegen eines 10-20m breiten Grünstreifen als extensive Streuobstwiese (Gebot zur Biotopvernetzung, § 21 Abs. 6 BNatSchG)	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Maßnahmen können im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 bzw. im Zuge der Bearbeitung des Landschaftsplans berücksichtigt werden.		