
Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan „AH 6, Am Bittenweg“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Synopse vom 26.04.2022
zur
Vorentwurfsfassung vom 15.12.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf „AH 6, Am Bittenweg“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
1	Stellungnahmen vom 20.01.2022 eines Einwohners in Arzheim	„...Wie gerade eben am Telefon besprochen, melden wir uns gleich nochmal per e-mail. Am Telefon habe ich Ihnen ja schon meine Bedenken geschildert was das geplante Neubaugebiet, direkt auf der anderen Straßenseite unseres Hauses angeht. Wir gehen davon aus, dass die nächsten 3 Jahre unser Übernachtungsbetrieb aufgrund des direkten Baulärms, des Drecks und dem Baustellenverkehr zum erliegen kommt. Schon jetzt sagen uns Stammgäste, die zum Teil schon 20 Jahre zu uns kommen: Wenn da gebaut wird kommen wir nicht mehr. Als wir im Jahr 1996 angefangen haben unser Haus zu bauen, mussten alle möglichen Sonderauflagen erfüllt werden und nun bekommen wir ein Neubaugebiet vor die Nase gesetzt, welches uns in unserer Geschäftstätigkeit extrem einschränkt, wenn nicht sogar vernichtet. Nach nun 2 Jahren Corona und dem nun folgenden Neubaugebiet, kann dies der Untergang für ein Unternehmen sein. Auch wenn die Häuser erst einmal stehen kann es sein, dass wir in vielen Belangen in unserer Geschäftstätigkeit sehr eingeschränkt werden. Wir bitten dies zu bedenken und zu berücksichtigen.“ „...Vielen Dank für Ihre Rückmeldung und die Eingangsbestätigung unserer Einwände. Wir werden das ganze weiter verfolgen und uns auch vom DEHOGA diesbezüglich noch beraten lassen. Wie wir Ihnen am Telefon ja gesagt hatten stimmen auch einige Sachen im Fachbeitrag Artenschutz nicht so wie geschrieben.“ Meine Frau fotografiert schon viele Jahre hier ums Haus und da auch im Bereich des zukünftigen Neubaugebietes.	Da bereits im direkten Umfeld weitere Wohnbebauung angrenzt, ist mit der Entwicklung einer künftigen Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes nicht davon auszugehen, dass sich die wohnbauliche Entwicklung negativ auf den beschriebenen Übernachtungsbetrieb auswirkt. Gegebenenfalls kann durch die Ansiedlung weiterer Bewohner der Gastronomiebetrieb durch neue Gäste gestärkt werden. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „AH 6, Am Bittenweg“ als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet. Der vorliegende Bebauungsplan, mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß Baunutzungsverordnung, wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Änderungen, Ergänzungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Bereits im Flächennutzungsplan 2010 aus dem Jahr 1999 ist die Fläche des vorliegenden Plangebiets als geplante Wohnbaufläche dargestellt, sodass diese Fläche bereits zu diesem Zeitpunkt als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt wurde. Der Umweltbericht fordert, dass „die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und die fachgerechte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen“ durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) kontrolliert werden. Bei der Ausschreibung der ÖBB wird der erste Schritt eine artenschutzfachliche Ortsbegehung inklusive Abschätzen des zusätzlichen Artenpotentials auf Grundlage der Ortsbesichtigung sowie vorliegender Unterlagen sein. Der ÖBB sollten alle im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwähnten zusätzlichen Artenfunde (wie z.B. die hier aufgeführten anderen Bläulingsarten und die Gottesanbeterin) mitgeteilt werden, sodass sie die Fläche mit besonderem Augenmerk auf diese Arten untersuchen kann.	-	<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.</i>

Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf „AH 6, Am Bittenweg“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		Es gibt hier weit mehr als die eine Sorte Bläulinge, die ja alle als gefährdet eingestuft sind. Und dazu auch viele andere Schmetterlingsarten. Auch die Europäische Gottesanbeterin (Mantis religiosa) ist hier in diesem Gebiet jedes Jahr zu finden. Dies wurde auch schon sehr oft fotografisch dokumentiert und alle Funde der geschützten Arten wurden auch jeweils an den BUND und den NABU gemeldet. Die Orchideenarten wurden allesamt an den Arbeitskreis heimische Orchideen gemeldet. Auch Sabine Klein von der Stadt Landau hat die wilden Orchideen schon mehrmals aufgenommen.“	Sollte es bei der Ortsbesichtigung ersichtlich werden, dass sich das Artenpotential im Vergleich zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verändert hat, wird die ÖBB damit beauftragt, erforderliche zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu definieren. Auch wenn sich während des Baus neue Erkenntnisse bezüglich Artenvorkommen ergeben sollten, ist die ÖBB da, um entsprechend notwendige und funktionierende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen anzuleiten. Diese Form der Ausschreibung wurde auch schon im Zusammenhang mit anderen B-Plänen gewählt. Dadurch wird gewährleistet, dass alle artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für alle relevanten, vorkommenden Arten vermieden werden. Es ist hinzuzufügen, dass die bisher im Umweltbericht vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen für Orchideen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und ausreichend sind, um das Orchideenvorkommen außerhalb des Plangebiets angemessen vor nachteiligen Beeinträchtigungen, die durch das Vorhaben entstehen könnten, zu schützen. Durch die für den Hauhechel-Bläuling definierten Maßnahmen (Herstellung von extensiv gepflegten Blühstreifen oder Hochstaudenfluren), die auf den Planflächen ÖG1 + ÖG2 umgesetzt werden, – in Zusammenhang mit den weiteren Pflanz- und Durchgrünungsvorgaben aus dem Bebauungsplan – wird sichergestellt, dass die Verbotstatbestände für den Hauhechel-Bläuling nicht ausgelöst werden. Diese Maßnahmen wirken sich auch auf verwandte Arten (wie z.B. andere Bläulings-Arten) positiv aus und stärken deren Population.		
2	Stellungnahme vom 11.01.2022 einer Diplombiologin	„...als Diplombiologin beobachte ich die Orchideenvorkommen in und um Arzheim schon seit fast 30 Jahren. Auf dem Flurstück 2228 entdeckte ich vor 8 - 10 Jahren ein besonderes Vorkommen von 5 (nicht 4!) Orchideenarten, darunter 2 seltene: Die Epipactis atrorubens und die Oprys apifera. Die weiteren drei sind in Ihrer Beschreibung genannt. Ich habe das Vorkommen schon vor einigen Jahren sowohl der unteren als auch der oberen Naturschutzbehörde in Mainz gemeldet, und ebenfalls die Anwohner, die bis dahin nicht wußten daß sie Orchideen im Garten haben, darauf aufmerksam gemacht. Leider ist ausgerechnet in dem Bereich, in dem alle 5 Arten vorkommen, die Karte in der Abbildung 8 nur orange anstatt rot ausgewiesen!	Bei dem genannten Grundstück handelt es sich um einen Zahlendreher. Es handelt sich um das Grundstück Plan-Nr. 2822 und den südlichen Teil des Grundstückes 2821. Das Orchideenvorkommen auf den Flurstücken 2822 und 2821 hat, wie von Einwenderin angedeutet, große ökologische Bedeutung. Der Bestand auf dem Wegegrundstück 2822 besteht schon seit vielen Jahren und gilt als etabliert. Dieser Bestand breitet sich derzeit auf die Wiesenfläche 2821 aus, auf der bisher „nur“ einige Pflanzen stehen. Im Rahmen der Begehungen des Gebiets zum Fachbeitrag Artenschutz wurde festgestellt, dass zusätzlich einige Orchideen auf der Wiesenfläche 2821 angesalbt wurden.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

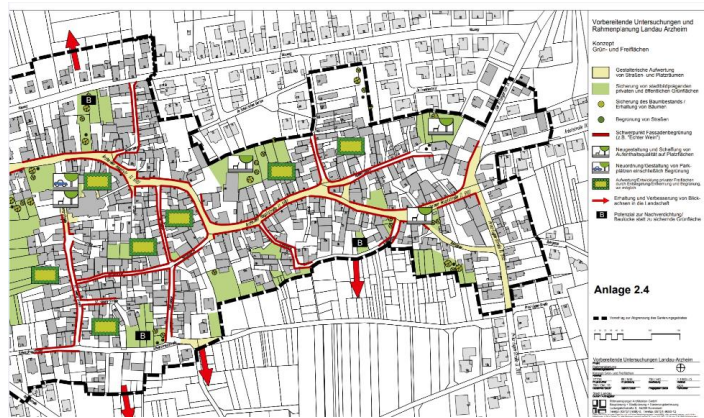
Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf „AH 6, Am Bittenweg“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		Die sehr seltene Bienenragwurz und beide Stendelwurz-Arten breiteten sich in den letzten Jahren zusätzlich weiter in Richtung Westen aus, sodaß bis zu 20 Pflanzen auf einer Wiese zwischen dem dort liegenden bebauten Anwesen und dem Regenrückhaltebecken, das weiter westlich liegt, zu beobachten waren. Im Bebauungsplan ist davon die Rede, diese Vorkommen seien „angesalbt“. Das ist bei 5 verschiedenen Arten, teilweise so großen Zahlen und diesem besonderen Kleinklima das dort herrscht, nicht denkbar. Dies haben mir der Vorsitzende des AHO (Arbeitskreis heimischer Orchideen) und ebenso der Leiter des Botanischen Gartens Karlsruhe bestätigt. Ich beantrage deshalb hiermit für das Flurstück 2228: 1.) die Bezeichnung „ angesalbt“ zu streichen, da sie das Vorkommen in diesem Gebiet als weniger wichtig einstuft 2.) das Vorkommen der seltenen <i>Epipactis atrorubens</i> hinzuzufügen 3.) die Einstufung der Karte Abb.8 von orange auf rot zu ändern 4.) die Ausbreitung der <i>Ophrys apifera</i> nach Westen Richtung großem Rückhaltebecken zu beachten und zu schützen.	Hieraus ergibt sich die Bewertung der Flächen in Abbildung 8 aus dem Umweltbericht (s.u.). Die Abbildung zeigt die Lage der ökologisch wertvollen Bereiche im und angrenzend an das Plangebiet. Die Wertung erfolgt mit absteigender Wertigkeit von Rot (höher wertig) über Orange und Gelb nach farblos (gering wertig). Tatsächlich ist hier die Wegfläche – auch wenn es schwer zu erkennen ist, da Flurstücksgrenzen fehlen – Teil der roten Fläche und die Wiese Teil der gelben Fläche. Hierdurch sehen wir die ökologische Wertigkeit des Orchideenvorkommens angemessen bewertet.  Der Schutz dieses Orchideenvorkommens ist der Stadt ein großes Anliegen. Deswegen wurden bereits im Umweltbericht Maßnahmen zum Schutz der Flächen definiert: - Schonung des Orchideenvorkommens auf Flst. 2822: Dieses Flurstück sollte während der Bauphase nicht vermehrt begangen werden und insbesondere darf es nicht befahren und nicht als Lagerfläche, Parkplatz oder zur Baustelleneinrichtung genutzt werden. - Angepasste Wegenutzung im Neubaugebiet: Bei der Wegeplanung im Neubaugebiet sollte das Vorkommen von Orchideen und der Wiesen-Schlüsselblume auf Flurstück 2822 berücksichtigt werden, indem Fußgänger nicht direkt in diese sensiblen Gebiete zur Naherholung geleitet werden.		

Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf „AH 6, Am Bittenweg“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
			Die Maßnahmen können nur für die öffentliche Wegfläche und nicht für die private Grünfläche festgesetzt werden, da eine Beanspruchung einer Privatfläche im Zuge des Bebauungsplans von vorneherein als unzulässig und daher nicht möglich bewertet wurde. Bezüglich der Schonung der Graswege ist ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen vorhanden. Die Wegeführung des Baugebietes ist wie im Umweltbericht gefordert so, dass der Grasweg nicht die direkteste Verbindung darstellt. Der Grasweg sieht optisch zudem nach wie vor aus, wie ein Teil des angrenzenden privaten Wiesengrundstückes. Alle Grundstücke/Straßen, die man über den Grasweg erreichen könnte, kann man auch über die Haupteinfahrtsstraße erreichen, die wesentlich einfacher zu begehen ist. Daher ist davon auszugehen, dass der Weg nicht erheblich mehr genutzt wird und die Orchideen damit weiterhin geschützt sind. Die Einhaltung dieser Maßnahmen wird durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) gesichert, welche ebenfalls im Umweltbericht festgesetzt ist. Sollte es im Rahmen des Monitorings durch die ÖBB ersichtlich werden, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz des Orchideenvorkommens nicht ausreichen, sind diese nachzubessern. Wir halten den Schutz des Orchideenvorkommens während der Entwicklung des Bebauungsplans als ausreichend gesichert. Zum besseren Verständnis des Umweltberichts und bezugnehmend zu den vier Forderungen von Einwender 2 werden folgende Anpassungen im Umweltbericht vorgenommen: - Unter „1.2.3.1 Fachbeitrag Artenschutz“ wird die fehlende Orchideenart <i>Epipactis atrorubens</i> ergänzt. - Ebenfalls unter „1.2.3.1 Fachbeitrag Artenschutz“ wird deutlich gemacht, dass lediglich einige Orchideenpflanzen erkennbar angesalbt wurden, jedoch auch ein großes, natürliches etabliertes Vorkommen auf der Wegfläche (Flst.-Nr. 2822) vorkommt, welches sich natürlicherweise auf die Wiese (Flst.-Nr. 2821) ausbreitet. - Die Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Orchideenvorkommens werden entweder unter „2.3.1 Bisherige Maßnahmen im Bebauungsplan zur Minimierung von Eingriffen“ in der Tabelle oder unter „2.3.2 Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen“ ergänzt. - Die Verpflichtung zu einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) wird ebenfalls entweder unter „2.3.1 Bisherige Maßnahmen im Bebauungsplan zur Minimierung von Eingriffen“ in der Tabelle	+	<i>Der Umweltbericht wird bezugnehmend auf die vorliegende Stellungnahme angepasst.</i>

Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf „AH 6, Am Bittenweg“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
			oder unter „2.3.2 Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen“ ergänzt.		
3	Stellungnahme vom 14.01.2022 von einer Einwohnerin und einem Einwohner in Arzheim	„...im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf möchten wir folgende Einsprüche gegen den Bebauungsplan "AH6, Am Bittenweg" der Stadt Landau in der Pfalz (Gemarkung Arzheim) vorbringen: Das geplante Neubaugebiet liegt in Hanglage oberhalb des alten Ortskerns von Arzheim. Als langjährige Anwohner des "darunterliegenden" Dorfteils ist uns die kaum versickerungsfähige, jedoch stark wassergeführte Bodenbeschaffenheiten des Hanges bekannt. Regenperioden im Frühjahr, Herbst und Winter führen zur permanenten Durchwässerung und Durchweichung der Böden und Dauerspeisung des Kanals in der (darunterliegenden) Staubgasse, welcher durch sommerliche Gewitter oft stark belastet wird. Die angestrebte Bebauung des Hanges wird ein Eingriff in die Boden- und Oberflächenstruktur darstellen. Wir äußern hiermit unsere Bedenken, dass dies zu einer Verstärkung der Wasserproblematik bei uns an den Hang angrenzenden Hauseigentümern führen könnte.	Der Kanal in der Staubgasse wurde im öffentlichen Bereich vor Jahren erneuert, sodass der Kanal nach den Vorgaben saniert und somit auch dicht sein sollte. Es ist grundsätzlich möglich, dass Fremdwasser, also Drainagewasser durch Drainagen und undichte Anschlussleitungen im privaten Bereich zufließen. Unstrittig ist, dass im Bereich der Staubgasse viel Wasserzufluss von dem Hang im Untergrund erfolgt. Dies wurde beim Bau des Kanals festgestellt. Hierfür wurde eine Drainage entlang der Straße mitverlegt. Diese ist am Regenwasserkanal in Richtung Ranschbach angeschlossen. Die Befürchtungen sind nicht unbegründet, werden jedoch in der Gebietsbearbeitung der Entwässerungsplanung bereits berücksichtigt. Die Problematik des Schichtenwassers ist bekannt. Beim Neubaugebiet wird Fläche versiegelt, sodass von einer leicht geringeren Versickerung zum Bestand auszugehen ist. Dies spiegelt auch die Wasserbilanzierung im Entwässerungstechnischen Begleitplan wider. Demnach erhöht sich die Ableitung, die Verdunstung wird verringert. Die Versickerung verringert sich leicht. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ohne Versickerungsfunktion wird auf eine gezielte Versickerung im Baugebiet verzichtet. Das Rückhaltebecken ist nach unten abgedichtet, es dient nur der Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung des Regenwassers. Ein Eingriff in die Bodenstruktur findet durch die Erschließung und die Wohnbebauung zwangsläufig statt. Durch die Maßnahmen entsteht jedoch keine Zunahme der Versickerung. Die Problematik wird sich jedoch je nach Jahreszeit und Niederschlagsereignissen und Trocken-, bzw. Nassperioden immer wieder einstellen, dies ist unabhängig von der Bebauung im Gebiet, resultiert aus dem bestehenden Hang und den bestehenden Rückhaltebecken der Flur. Die Klimaveränderung mit möglicherweise verlängerten Trocken- und Nässeperioden, wie sie in letzter Zeit eher häufiger vorkommen begünstigen auch hier diese		<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Kenntnisnahme.</i>

Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf „AH 6, Am Bittenweg“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Punkt 11.1. wird als Bemessungsgrundlage der vorgesehenen Versickerungsanlagen ein mindestens 50-jähriges Niederschlagsereignis genannt. Uns stellt sich die Frage, wieso jedoch im Neubaugebiet in Godramstein (GS9) ein 100-jähriges Niederschlagsereignis in die Planung aufgenommen wurde? Wir bitten aus den oben genannten Gründen sich auch in Arzheim bei der Entwässerungsplanung auf ein 100-jähriges Niederschlagsereignis zu beziehen und negative Folgen der Bebauung für die umliegenden Anwohner durch eine entsprechende Planung abzuwenden. Aufgrund seiner topographischen Lage am Hang über dem historischen Dorfkern von Arzheim und eingebettet zwischen zwei ökologisch wertvollen Naturgebieten, den "Staubgärten" im Norden und dem alten Regenrückhaltebecken im Süden, spielt die Gestaltung des Plangebietes eine wichtige Rolle für die Bewohner des Dorfkerns (direkter Ausblick) sowie für die dort angesiedelten Insekten, Vögel und Säugetiere. Aufgrund der vorliegenden Planung befürchten wir einen Konflikt aus folgenden Gründen: Durch die aktuelle Positionierung der Baufenster sind keine Sichtbezüge mehr vom Dorf aus in die Landschaft gesichert. Diese wurden im Rahmen der "Vorbereitenden Untersuchung und Rahmenplanung Landau Arzheim" vom Architekturbüro Rittmannsperger als Qualitätsmerkmal des Dorfkerns herausgestellt und deren Erhaltung und Verbesserung als Konzept festgehalten ("Anlage 2.4" siehe Anhang).	Schichtenabflüsse. Die Problematik ist bekannt und wurde bei der Ausarbeitung der Entwässerungsplanung entsprechend berücksichtigt. Die Jährlichkeit richtet sich nach dem Schutzniveau der Unterlieger und der Genehmigungsfähigkeit. Laut Vorgesprächen mit der SGD Süd ist die Jährlichkeit von 50 Jahren als ausreichend festgelegt worden. Üblich war bisher eine Jährlichkeit von 20 Jahren. Die hier angesetzten 50 Jahre sind bereits eine Erhöhung des Schutzniveaus. Gemäß der Berechnungen im Rahmen der Erstellung des Entwässerungstechnischen Begleitplans, kann mit Einrechnung von Rigole und oberflächigem Rückhaltevolumen über der Rigole auch das 100 jährliche Volumen zurückgehalten werden. Damit wäre hier ein höheres Schutzniveau erreicht als gefordert. Die Begründung wird dahingehend ausformuliert. Wie in der Planzeichnung erkenntlich, sind Sichtbeziehungen zwischen Ortskern und dem Außenbereich im Süden durch die Verkehrsflächen in Nord-Süd-Ausrichtung sichergestellt. Um die Sichtbeziehungen vom Ortskern nach Süden hin stärker zu betonen, wird im Nördlichen WA2a-Gebiet die westliche Baugrenze nach Osten hin verschoben, um so die westliche Nord-Süd-Achse noch stärker zu betonen. Die Planzeichnung wird dahingehend angepasst.	+ +	<i>Die Begründung wird bezüglich des Schutzniveaus ausformuliert.</i> <i>Zur Betonung der Nord-Süd Achse wird die westliche Baugrenze des nördlichen WA2a angepasst.</i>

Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf „AH 6, Am Bittenweg“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
-----	----------------	---	------------------------------	-----	--------------------------------

		 Die Flugrouten vieler ansässiger Vogelarten (darunter Grünspechte, Eichelhäher, Schwalben, Fledermäuse etc.), die vom Dorf und den Staubgärten Richtung Baum- und Gehölzbestand am alten Regenrückhaltebecken verlaufen, könnten durch eine "Gebäudewand" gestört werden und die ökologisch wertvollen Gebiete damit an Bedeutung verlieren. Wäre es möglich die Baufenster so festzulegen, dass im mittleren Bereich des Neubaugebietes Achsen zwischen Norden und Süden entstünden? Dadurch könnte ein Kollidieren der Interessen vermieden werden und die dadurch entstehenden Luftströmungen einen positiven klimatischen Effekt erzeugen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits im Umweltbericht erläutert, zeigt die Stadtklimaanalyse, dass die vom Pfälzerwald ausgehenden Kaltluftströme der Abend- und Nachtstunden über Arzheim hinweg fließen und dort zu einer Abkühlung beitragen können. Innerhalb der Ortsbebauung von Arzheim spielen hierbei weniger die bodennahen Strömungen, sondern vielmehr die Strömungen im Überdachniveau eine Rolle. D.h. Die Stellung der Gebäude spielt für das Klima im Plangebiet keine bedeutende Rolle. Die im Rahmen des Fachbeitrag Artenschutz kartierten Vogelarten sind Arten, die gut an den Siedlungsbereich angepasst sind, z.B. Amsel, Blau- und Kohlmeise, Heckenbraunelle, Mönchgrasmücke. Diese Arten orientieren sich außerdem an Gebüsch und Bäumen und fliegen seltener direkt über Freiflächen hinweg, da sie dort von Greifvögeln besser gesichtet und gejagt werden können. Für diese Arten ist die Stellung der Gebäude nicht relevant. Vielmehr bilden die im Plangebiet entstehenden Hausgärten neuen Lebensraum und Versteckmöglichkeiten beim Weg in die freie Landschaft. Schwalben und Grünspechte wurden bei der dreijährigen Untersuchung auf der Fläche nicht beobachtet. Aufgrund der hohen Mobilität dieser Arten wäre diesen ein Umfliegen der Planfläche aber in jedem Fall möglich. Fledermäuse können sich mittels ihrer Echoortung exzellent an vorhandenen Strukturen wie Bäumen und Häusern orientieren. Arten, die		<i>Kenntnisnahme.</i>
--	--	---	--	--	------------------------------

Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf „AH 6, Am Bittenweg“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		Nicht nur die Positionierung der Gebäude, sondern auch deren Höhe spielen eine entscheidende Rolle bei Einbindung des Neubaugebietes in Natur und Landschaft: In der "Begründung" zum Vorentwurf des Bebauungsplans unter Punkt 8.1 wurde unter dem Punkt "Grundkonzeption" die besondere Berücksichtigung der "topographischen Lage" bei der Entwicklung des Arzheimer Neubaugebietes betont. Die zulässigen Gebäudehöhen entsprechen jedoch genau denen des Neubaugebietes in Mörzheim (MH7), welches jedoch im Vergleich zu Arzheim (11m) eine wesentlich geringere Hanglage (5m, "leicht hängige Lage", siehe Bebauungsplan MH7 Begründung 5.1) aufweist und von seiner Ausrichtung her wesentlich weniger Einfluss auf den Dorfkern nimmt. Um also der sinnvollen "Grundkonzeption" von Punkt 8.1. Folge zu leisten, bitten wir, die maximale Firsthöhen von 9,50m in WA1 und WA2b deutlich zu verringern und auf die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe von 5,50m zu verzichten um damit der sensiblen Lage in Arzheim gerecht zu werden."	in Dörfern (z.B. im Dachstuhl von Kirchen) leben, sind es ebenso wie waldbewohnende Arten gewöhnt, dass sie Hindernissen ausweichen müssen. Daher stellt die Bebauung, egal mit welcher Ausrichtung, aus Sicht des Artenschutzes kein unüberwindbares Hindernis dar. Bezüglich der Festlegung der Höhe baulicher Anlagen fanden bereits in der Vergangenheit Abstimmungen mit den Ortsbeiräten statt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist mit der Festsetzung einer (mind. und/oder max.) Traufhöhe die Geschossigkeit auf maximal zwei begrenzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung sowie an gängigen Höhen für Wohngebäude mit ein bzw. zwei Vollgeschossen und stellen somit sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt. Die angedeuteten Grundstücksgrößen, die im Bebauungsplan eingetragen sind, zeigen, dass aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit Grundstücksgrößen von 250 bis maximal 510 m² ein möglichst großes Angebot an neuen Baugrundstücken vorgesehen ist. Um eine Bebaubarkeit bei angemessener Dichte sicherzustellen ist es somit notwendig, dass in Teilen des Gebietes zwei Vollgeschosse errichtet werden können. Eine Verringerung der maximalen Firsthöhen wird nicht weiterverfolgt.	-	<i>Der Forderung zur Verringerung der maximalen Firsthöhen wird nicht gefolgt.</i>
4	Stellungnahme vom 17.01.2022, eine Einwohnerin und ein Einwohner von Landau	wie mit Ihnen bereits am 12.01.2022 teilweise erläutert, unsere Einwände und Bedenken zu vorliegenden Vorentwurf: Bebauungsplan "AH 6 „Am Bittenweg“ der Stadt Landau. Die größten Bedenken haben wir bezüglich der Straßenplanung im Bebauungsplan. Der vorhandene landwirtschaftliche Weg der Richtung Kalmit führt (Westen) sollte lt. Planungsinformationen ausgebaut werden und die Zufahrt zum Neubaugebiet sein. Zusätzlich sollte eine Zufahrt von der Schwarz-Kreuz-Straße (Ortsmitte) erschlossen werden. Leider mussten wir jetzt feststellen, dass die Zufahrt zum Baugebiet um unser Grundstück herum geplant ist. Daher bitten wir um einen Vor-Ort-Termin mit dem Bauamt.	Die Stadt Landau unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, die gegenwärtig nicht mehr im Bereich bestehender Baugebiete gedeckt werden kann. Das Plangebiet ist im Rahmen der Baulandstrategie bzw. der Initiative „Landau baut Zukunft“ als Außenentwicklungspotential ermittelt worden und ist gleichzeitig Bestandteil der Wohnraumstrategie 2030. Gemäß Beschluss vom 04.04.2017 wurde die Entwicklung der Fläche in den ersten Entwicklungszeitraum von 2017-2021 aufgenommen, um zeitnah dringend benötigten Wohnraum in Landau bzw. den Stadtdörfern, wie zum Beispiel in Arzheim zu schaffen. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „AH 6, Am Bittenweg“ als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet. Der vorliegende Bebauungsplan, mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA)		<i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Kenntnisnahme.</i>

Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf „AH 6, Am Bittenweg“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		Uns wurde mehrmals auch vom Ortsvorsteher zugesichert, dass der Wirtschaftsweg neben unserem Haus ein Wirtschaftsweg bleibt und nicht die Zufahrt bzw. Zuführung zum Neubaugebiet wird. Dieser Wirtschaftsweg sollte sogar als Sackgasse zu einem Fußweg enden. Beim Bau unseres Wohnhauses 1994 wurde uns zugesichert, dass in diesem geplanten Bereich kein Baugebiet entstehen würde. Die Gestaltung unseres Grundstückes hätten wir dann anderes geplant. Unsere Terrasse liegt nun 9 Meter vom geplanten Mehrparteienhaus entfernt. Durch die Nähe und die Größe des Mehrparteienhauses haben wir massiven Verlust der Wohnqualität und keine Privatsphäre in unserem Garten und auf der Terrasse mehr. Mit einer Wertminderung unseres Hauses müssen wir dadurch rechnen. Warum ein Mehrparteienhaus, wenn sonst nur EFH? Warum bei uns und nicht an einem anderen Ende des Neubaugebietes, wo es niemanden stört? Warum an dieser erhöhten Stelle? Es fügt sich nicht harmonisch in die Umgebungsbebauung ein. An einer tiefer liegenden Stelle im Gelände würde ein solch massiver Neubau städtebaulich besser passen.	gemäß Baunutzungsverordnung, wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Bereits im Flächennutzungsplan 2010 aus dem Jahr 1999 ist die Fläche des vorliegenden Plangebiets als geplante Wohnbaufläche dargestellt, sodass diese Fläche bereits zu diesem Zeitpunkt seitens der Stadt als mögliche zukünftige Wohnbaufläche angedacht war. Gemäß des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, bestand somit grundsätzlich auch schon 1994 die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung an dieser Stelle. Die Erschließung des Baugebietes ist nur über diesen Anschluss an die Prinz-Eugen-Straße möglich. Alternative Erschließungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld geprüft. In der Vergangenheit gab es bereits Informationsveranstaltungen im Ortsgemeindehaus, bei welchen die Erschließung über die Prinz-Eugen-Straße erläutert wurde. Um die Zuwegung zu den nördlichen Gartenbereichen auch in Zukunft zu gewährleisten, bleibt der Wirtschaftsweg Richtung Schwarzkreuzstraße in seiner jetzigen Form ab dem Regenrückhaltebecken erhalten. Um gemischte Baustrukturen und ein Angebot für alle Bevölkerungsgruppen sicherzustellen, ist innerhalb des Plangebiets neben der Realisierung von Einfamilienhäusern auch der Bau eines Mehrfamilienhauses geplant. Hiermit soll eine ausreichende Dichte gewährleistet werden. Um dennoch den dörflichen Charakter zu bewahren, wird lediglich ein Mehrfamilienhaus umgesetzt. Dieses orientiert sich zudem an den Höhen der Einfamilienhäuser, sodass das Mehrfamilienhaus nicht deutlich massiver wirken wird, als die neuen Einfamilienhäuser. Das Mehrfamilienhaus wird an dieser Stelle entstehen, damit der Ziel- und Quellverkehr des Mehrfamilienhauses nicht das komplette Neubaugebiet durchfährt. Um den Anmerkungen zu etwas mehr Privatsphäre der Anwohner in diesem Falle ein Stück weit nachzukommen, wird die Baugrenze für das Mehrfamilienhaus an dieser Stelle um 3 m nach Westen verschoben. Zusätzlich wird zwischen der östlichen Bau- und Grundstücksgrenze des Mehrfamilienhauses ein Pflanzstreifen festgesetzt, welcher mit Sträuchern und mindestens einem Baum zu bepflanzen ist, um eine abschirmende Wirkung zu erzielen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Existenz des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs wurde bei der Planung des Gebietes im Vorfeld mitberücksichtigt. Da es sich bei dem vorliegenden		<i>Kenntnisnahme.</i> <i>Kenntnisnahme.</i> <i>Kenntnisnahme.</i>

Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf „AH 6, Am Bittenweg“	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungsergebnis
		Wie bereits erwähnt, führen wir einen landwirtschaftlichen Weinbaubetrieb, der betriebsbedingt die gesetzlichen Arbeitszeiten 6 Uhr bis 22 Uhr, auch samstags, ausschöpft. Dahingehend könnte ein größerer Abstand zu unserem Betrieb mit evtl. einer Grünfläche geplant werden oder das Neubaugebiet dementsprechend angepasst werden, um eine Lärmbelastung bzw. Ruhestörung auszuschließen. Wir bitten daher um einen Vor-Ort-Termin und bitten Sie unsere Bedenken/Einwände zu berücksichtigen bzw. in den Planungen des Bebauungsplanes einfließen zu lassen.“	Betrieb um einen Nebenerwerbsbetrieb handelt und nach Rückfrage und Auskunft des Eigentümers davon ausgegangen wird, dass der Wein nicht selbst ausgebaut wird, sondern die Kellerarbeiten/die Abfüllung etc. anderenorts erfolgen, kann unter diesen Umständen davon ausgegangen werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das westlich angrenzende Baugebiet zu erwarten sind. Die Planung wird, wie schon beschrieben, dahingehend angepasst, indem ein Anpflanzstreifen östlich des geplanten Mehrfamilienhauses im WA1 festgesetzt wurde, sodass neben der 6 m breiten Straße noch ein Anpflanzstreifen von 5 m festgesetzt wird. Die Baugrenze ist davon nochmal 1 m abgerückt, sodass sich ein Abstand von mehr als 12 m zur bestehenden Bebauung ergibt. Dadurch werden auch die zukünftigen Bewohner des Mehrfamilienhauses von den landwirtschaftlichen Aktivitäten des Anwohners besser abgeschirmt.	+	Zur Schaffung von mehr Wohnqualität wird östlich des geplanten Mehrfamilienhauses ein Anpflanzstreifen festgesetzt und die östliche Baugrenze nach Westen verschoben. Die Planzeichnung wird angepasst.