
Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan „GS 10, GEWERBEGEBIET
GODRAMSTEIN SÜD“**

Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 01.03.2023
zur Entwurfsfassung vom Oktober 2022

Zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der regulären Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ in der Zeit von 25.11.2022 bis 13.01.2023 bei der Stadtverwaltung Landau zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen der regulären Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Stellungnahmen ein.

LFD. NR.	Öffentlichkeit	STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GS 10, GEWERBEGBIET GODRAMSTEIN SÜD	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
1	Ein Bürger, vertreten durch eine Rechtsanwältin, mit Schreiben vom 13.01.2023	<p>Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks [REDACTED], welches im Wesentlichen mit einem Wohngebäude bebaut ist und im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs liegt. Namens und im Auftrag unseres Mandanten tragen wir im Rahmen der nun stattfindenden förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ vor:</p> <p>I. Mangelnde Erforderlichkeit</p> <p>Die Gemeinden haben Bauleitpläne nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Einbeziehung der Wohnbebauung im nordöstlichen Teil des Plangebiets („WA 1b“) ist nicht von qualifizierten städtebaulichen Gründen getragen. Hierzu verweisen wir beispielhaft auf die Ausführungen auf S. 27 der Begründung, in denen es unter anderem heißt, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung auch nicht mit einer Entwicklung ergänzender (im allgemeinen Wohngebiet, das derzeit faktisch besteht, nicht zulässigen) gewerblicher Nutzungen zu rechnen ist. Aufgrund der derzeit vorhandenen Nutzungsstruktur wären andere Nutzungen auch nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig, sodass erhebliche Zweifel an der Erforderlichkeit der Einbeziehung jedenfalls dieser Wohngrundstücke bestehen.</p> <p>Im Übrigen bedarf es der Einbeziehung dieser Grundstücke auch nicht für die Verwirklichung der Planziele für das Gewerbegebiet: In der Begründung (S. 7) wird ausgeführt, dass mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans bestehende und drohende Nutzungskonflikte zwischen der Wohnnutzung und den gewerblichen Nutzungen im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung vermieden bzw. ein verträgliches Miteinander der Nutzungen geschaffen und gesichert werden soll. Die Stadt Landau in der Pfalz sieht darüber hinaus insbesondere eine Klarstellung der zulässigen bzw. angestrebten Nutzungsarten und dem Nutzungsmaß als erforderlich an. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage in Landau in der Pfalz, die zu einem zunehmenden Entwicklungsdruck auf die bestehenden Gewerbeflächen bei zugleich kaum vorhandenen Entwicklungspotentialen führt.</p>	<p>Planungsziele und Definition der Schutzwürdigkeit</p> <p>Dem Bürger ist Recht zu geben, dass Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Die Stadt Landau sieht eine Einbeziehung der Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans als städtebaulich erforderlich an. Diese Wohnbebauung befindet sich aktuell in einer Gemengelage mit dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet.</p> <p>Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen bestehende und drohende Nutzungskonflikte zwischen der bestehenden Wohnnutzung und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung vermieden bzw. ein verträgliches Miteinander der Nutzungen geschaffen und gesichert werden.</p> <p>Die Stadt Landau sieht insbesondere eine Klarstellung der zulässigen bzw. angestrebten Nutzungsarten und dem Nutzungsmaß als erforderlich an. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage in Landau, die zu einem zunehmenden Entwicklungsdruck auf die bestehenden Gewerbeflächen bei zugleich kaum vorhandenen Entwicklungspotentialen führt.</p> <p>Im Übrigen wird durch die Einbeziehung der Wohnbebauung in den Geltungsbereich erstmals die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit definiert und gegenüber der derzeitigen Beurteilungsgrundlage (Gemengelage gemäß TA Lärm) erhöht. Zukünftig entstehende gewerbliche Nutzungen haben für die angrenzende Wohnbebauung die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Dies wäre ohne eine Einbeziehung in den Geltungsbereich nicht sichergestellt.</p> <p>Weiterhin sollen Regelungen zur städtebaulichen Dichte, zur Durchgrünung des Gebiets, zum Klimaschutz und zur Sicherung eines Mindestmaßes an gestalterischen Qualitäten getroffen werden.</p> <p>Wesentliche Ziele der Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <input type="checkbox"/> Vermeidung und Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen der Wohnnutzung einerseits und den gewerblichen Nutzungen andererseits, • <input type="checkbox"/> Steigerung der städtebaulichen Attraktivität im öffentlichen und privaten Bereich, • <input type="checkbox"/> Steigerung der ökologischen Qualitäten im öffentlichen und privaten Bereich sowie • <input type="checkbox"/> Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung. 	-	Die Stadt hält an der Planung fest.

LFD. NR.	Öffentlichkeit	STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GS 10, GEWERBEGEBIET GODRAMSTEIN SÜD	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
			<p>Überschwemmungsgebiet Im Übrigen liegt der nördliche Teilbereich des Plangebietes in einem durch Rechtsverordnung verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Queich nach § 76 Abs. 2 WHG. Entlang der Bahnhofstraße sowie der davon in Richtung Westen abzweigenden privaten Verkehrsfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Bahnhofstraße 14, 14a und 14b) ist in der Vergangenheit bereit eine zusätzliche Wohnbebauung innerhalb des verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes entstanden. Die Stadt Landau beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine weitere Bebauung im Überschwemmungsgebiet planungsrechtlich zu steuern und keine Ausdehnung der vorhandenen Bebauung zuzulassen. Demnach sieht es die Stadt Landau als städtebaulich geboten an, die Bebauung entlang der Bahnhofstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen, um eine weitere bauliche Entwicklung im Überschwemmungsgebiet – besonders im rückwärtigen Grundstücksbereich – planungsrechtlich zu steuern.</p>		
		<p>II. Trennungsgebot Zudem bestehen diesseits Bedenken, ob das Trennungsgebot (insbesondere im Hinblick auf die Wohnbebauung in den geplanten Wohngebieten „WA 1a“, „WA 1b“ „WA 2b“) eingehalten wird.</p>	<p>Der § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Trennungsgebot) lautet wie folgt: <i>„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.“</i> (Trennungsgebot).</p> <p>Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich jedoch um eine im Bestand vorhandene Gemengelage. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll für die bestehende Konfliktlage zwischen Wohnen und Gewerbe eine vertretbare Lösung gefunden und erstmalig eine Definition der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit vorgenommen werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat</p>	/	Keine Planänderung erforderlich.

LFD. NR.	Öffentlichkeit	STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GS 10, GEWERBEGEBIET GODRAMSTEIN SÜD	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGSERGEB- NIS
			in einem Urteil vom 19.12.2003 (AZ: VGH 5 S 840/02) bereits dargelegt, dass das Trennungsgebot für die Überplanung einer bereits bestehenden Gemengelage (hier: zwischen Gewerbe und Wohnen) keine strikte Geltung beansprucht. Der Grundsatz lässt insbesondere dann Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen schon seit längerer Zeit und offenbar ohne größere Probleme bestanden hat.		
		III. Artenschutz Zwar sind keine Festsetzungen hinsichtlich des Artenschutzes für das Grundstück unseres Mandanten geplant, es bestehen seitens unseres Mandanten dennoch erhebliche Zweifel an der Verwertbarkeit des artenschutzrechtlichen Gutachtens. Die Feststellung des Gutachters, das Grundstück FlSt.-Nr. 746 sei Nahrungshabitat der auf dem Nachbargrundstück angeblich vorhandenen Schlingnattern kann unser Mandant nicht bestätigen. Schlingnattern sind von ihm auf dessen Grundstück (auch zur Beutejagd) noch nie gesichtet worden.	Für die Stadt Landau bestehen keine Zweifel an der Verwertbarkeit des artenschutzrechtlichen Gutachtens. Die Sichtung der Schlingnatter von Seiten des Gutachters wird nicht angezweifelt.	/	Keine Planänderung erforderlich.
		IV. Festsetzung der Grünfläche Die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf dem Flurstück FlSt.-Nr. 746 ist abwägungsfehlerhaft und damit unwirksam: Die in der Begründung (S. 37) angeführten Gründe des Hochwasserschutzes tragen eine solch weit in die Interessen unseres Mandanten eingreifende Festsetzung nicht: Allein die Überschneidung dieses Grundstücksteils mit einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet zwingt nicht zur Festsetzung eines solch umfassenden Nutzungsausschlusses. Zu allererst ist festzuhalten, dass die Festsetzung der Grünfläche teils deutlich über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hinausgeht. Sodann ist § 87 WHG nicht anwendbar, soweit eine bestehende Bebauung (bzw. Bebauungsmöglichkeit) überplant wird. Unabhängig davon sieht § 78 in Abs. 2 WHG selbst Möglichkeiten vor, bei Beachtung der dort geregelten Vorgaben, dennoch Baugebiete auszuweisen. Vor allem jedoch führt der derzeitige Festsetzungsentwurf der privaten Grünfläche dazu, dass über 2/3 des Grundstücks unseres Mandanten der Bebauung entzogen ist. Bei der Begründung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen (Begründung S. 39 f.) wird auf die Festsetzung der Grünfläche verwiesen und auf die bisherige, nach § 34 BauGB zu beurteilende Situation.	Die Lage der Wohnbebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches innerhalb eines durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes stellt für die Stadt Landau nicht den ausschlaggebenden Grund für die Festsetzung einer privaten Grünfläche dar. Der Stadt ist durchaus bewusst, dass die betreffenden Flächen trotz der Lage innerhalb eines durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes gemäß den Hochwassergefahrenkarten bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis nicht überschwemmungsgefährdet sind. Maßgebend für die Festsetzung privater Grünflächen ist vielmehr, dass sich die rückwärtigen Gartenflächen der Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden. Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist demnach zur Zeit nicht zulässig. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche wird daher für keinen Teilbereich der Grundstücke eine Bebaubarkeit entzogen. Eine Bebaubarkeit war bislang nicht gegeben und wird auch künftig nicht gegeben sein. Die Möglichkeit einer substanziellen Ausdehnung der Bebauung in den bisherigen Außenbereich hinein wurde von der Stadt Landau geprüft, aber verworfen, da neben den Belangen der Schaffung von Bauflächen für eine Wohnbebauung auch die Belange der angrenzenden Gewerbebetriebe in Hinblick auf deren mögliche Betriebstätigkeit zu beachten sind. Eine substanzielle Ausdehnung der Wohnbebauung im betreffenden Bereich in den Außenbereich	-/+	Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bahnhofstraße werden im Bereich der gemäß Bebauungsplanentwurf bereits als Bauflächen vorgesehenen Grundstücksteile Richtung Westen ausgedehnt. Im Übrigen hält die Stadt an der Planung fest.

LFD. NR.	Öffentlichkeit	STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GS 10, GEWERBEGBIET GODRAMSTEIN SÜD	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNG SERGE- BIS
		<p>Außer Acht gelassen wird jedoch, dass bei der Anwendung von § 34 BauGB eine weitere Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks unseres Mandanten besteht, die durch den derzeit offen gelegten Entwurf vereitelt wird. Insbesondere lässt sich aus der Umgebungsbebauung nicht ablesen, dass eine Bebauung in zweiter Reihe bzw. im mittleren oder hinteren Grundstücksbereich offensichtlich unzulässig ist:</p> <p>Ein künftiges Bauvorhaben unseres Mandanten hinter dem bereits bestehenden, straßenseitig errichteten Wohnhauses, würde sich insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Bebauungstiefe in die Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einfügen:</p> <p>Unter dem Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche versteht man die Verteilung der Nutzungen auf den jeweiligen Grundstücken (Dürr, in: Brügelmann, BauGB, 79. Lfg., Juli 2011, Rn. 52 zu § 34). Für die Beurteilung, ob sich ein Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung einfügt, kann auch eine so genannte faktische hintere Baugrenze eine Rolle spielen. Dabei wird die Bebauungstiefe bzw. die maximale Tiefe in der Hauptnutzungen bestehen, von der Erschließungsstraße aus beurteilt (statt vieler: VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 25.09.2018, - 5 S 978/17 -, Rn. 86 ff., juris). Dies ist vorliegend die Bahnhofstraße.</p> <p>Betrachtet man die Bebauung entlang der Bahnhofstraße, so zeigt sich folgendes Bild: Auf den Grundstücken Bahnhofstraße 26 und 26a (beide FIST.-Nr. 749) und Bahnhofstraße 14 - 14b reichen die Hauptnutzungen bis eine Tiefe von ca. 70 m in die Grundstücke hinein. Die Zuwege zu den Grundstücken Bahnhofstraße 14a (FIST.-Nr. 731/6) und 14b (FIST.-Nr. 731/7) zweigen zwar von dem FIST.-Nr. 731/8 und nicht direkt von der Bahnhofstraße ab, allerdings ist</p>	<p>hinein würde dazu führen, dass die angrenzenden Gewerbebetriebe in ihrer zulässigen Emissionstätigkeit noch weitergehend eingeschränkt werden. Ein solches Heranrücken einer immissionschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzung an bestehende Gewerbeflächen entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Landau.</p> <p>Denkbar ist lediglich eine geringe Arrondierung der Bebaubarkeit der vorhandenen Grundstücke durch eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen in westlicher Richtung im Bereich der gemäß Bebauungsplanentwurf bereits als Bauflächen vorgesehenen Grundstücksteile.</p> <p>Die Stadt sieht daher keine Veranlassung, die für eine Ausweitung der Bebauung in das förmlich festgestellte Überschwemmungsgebiet erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.</p> <p>Nach Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Landau befinden sich die rückwärtigen Gartenflächen der Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgt demnach keine Einschränkung bisheriger Baurechte.</p> <p>Der Anregung kann jedoch dahingehend Rechnung getragen werden, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Bahnhofstraße 18-24 in westliche Richtung im Bereich der gemäß Bebauungsplanentwurf bereits als Bauflächen vorgesehenen Grundstücksteile – unter Beachtung der Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes – vergrößert werden.</p>	<p>+/-</p> <p>-/+</p>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bahnhofstraße werden im Bereich der gemäß Bebauungsplanentwurf bereits als Bauflächen vorgesehenen Grundstücksteile Richtung Westen ausgedehnt.</p> <p>Im Übrigen hält die Stadt an der Planung fest.</p>

LFD. NR.	Öffentlichkeit	STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GS 10, GEWERBEGEBIET GODRAMSTEIN SÜD	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNG SERGE- BIS
		<p>nicht davon auszugehen, dass es sich hierbei um eine (öffentliche) Erschließungsstraße handelt, bzw. dass diesem schmalen Weg einer ausreichenden Erschließungsfunktion zukommt. Zudem zeigt allein die Vergabe der Hausnummern Bahnhofstraße 14a und 14b die Zuordnung dieser Grundstücke zur Bahnhofstraße.</p> <p>Jedenfalls die Bebauung auf dem Grundstück F1St.-Nr. 729, insbesondere das Gebäude Bahnhofstraße 12a ragt bis zu 105 m in das Grundstück hinein. Auch dieses Gebäude wird über das Grundstück F1St.-Nr. 729, also von der Bahnhofstraße her, erschlossen. Zudem erfolgt auch mittels der Hausnummer die Zuordnung zur Bahnhofstraße.</p> <p>Somit finden sich in der näheren Umgebung einige Beispiele für eine Bebauung im mittleren bzw. auch im hinteren Grundstücksbereich, die einem künftigen Bauvorhaben unseres Mandanten als Vorbild dienen könnten. Zuletzt verweisen wir auf § 34 Abs. 3a BauGB.</p> <p>Darüber hinaus stehen einer solchen Bebauung weder wasserrechtliche noch artenschutzrechtliche Vorschriften im Weg: Sollte die weitere Bebauung überhaupt in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hineinreichen (was nicht unbedingt beabsichtigt ist), könnte über eine entsprechende Ausgestaltung des Baukörpers und Ergänzung der Baugenehmigung um weitere wasserrechtliche Auflagen eine Genehmigung im Sinne des § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden, sodass wasserrechtliche Vorschriften dem Vorhaben nicht entgegenstehen würden.</p> <p>Auch besteht die Möglichkeit, im Wege artenschutzrechtlicher Auflagen die Belange des Artenschutzes bei einer weiteren Bebauung zu garantieren. Insbesondere könnte der hinterste Grundstücksbereich von Bebauung freigehalten werden und diese Fläche für etwaig in der Umgebung vorhandene Schlingnattern weiter als Nahungshabitat zur Verfügung stehen.</p> <p>Somit wurden die Interessen unseren Mandanten und dessen Rechtsposition bei Festsetzung der privaten Grünfläche in der derzeit geplanten Ausdehnung nicht ausreichend berücksichtigt und falsch gewichtet. Zudem ist eine Abwägung, bei der die Rechtsposition unseres Mandanten gegenüber anderen Belangen zurücktritt, disproportional.</p>			
		<p>V. Überbaubare Grundstücksfläche Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Orientierung an der Bestandsbebauung nimmt einerseits unserem Mandanten jegliche Entwicklungsmöglichkeit, die andererseits den Grundstücken im Gewerbegebiet flexibel zugestanden wird, vgl. Begründung S. 29.</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Der Anregung kann jedoch dahingehend Rechnung getragen werden, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Bahnhofstraße 18-24 in westliche Richtung im Bereich der gemäß Bebauungsplanentwurf bereits als Bauflächen vorgesehenen</p>	+	Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bahnhofstraße werden im Bereich der gemäß Bebauungs-

LFD. NR.	Öffentlichkeit	STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GS 10, GEWERBEGBEBIET GODRAMSTEIN SÜD	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNG SERGE- BIS
		<p>Die Bebaubarkeit des Grundstücks unseres Mandanten wird bereits erheblich durch die Festsetzung einer überaus großen, sich über 2/3 des Grundstücks unseres Mandanten erstreckenden, privaten Grünfläche begrenzt. Durch die zusätzliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine weitere Entwicklung auf dessen Grundstück zusätzlich erheblich eingeschränkt: Hierzu verweisen wir auf unsere obigen Ausführungen zur derzeitigen Bebauungsmöglichkeit unter IV. Städtebauliche Gründe, die diese weitere Einschränkung tragen sind ebenso wenig erkennbar, wie Belange, die das Zurücktreten der Interessen unseres Mandanten in der vorzunehmenden Abwägung abwägungsfehlerfrei erscheinen lassen.</p> <p>Im Gegenteil: Eine angemessene Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, sodass eine bauliche Entwicklung auch zukünftig gegeben ist) könnte die Eingriffsintensität der weiteren Einschränkungen der Bebaubarkeit (v.a. Festsetzung einer Grünfläche) abmildern und diesen unter Umständen den Makel der Abwägungsfehlerhaftigkeit nehmen.</p>	<p>Grundstücksteile – unter Beachtung der Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes – vergrößert werden.</p>		<p>planentwurf bereits als Bauflächen vorgesehenen Grundstücksteile Richtung Westen ausgedehnt.</p> <p>Im Übrigen hält die Stadt an der Planung fest.</p>
		<p>Im Übrigen bestehen diesseits Zweifel, ob die ebenfalls vorgesehene GRZ von 0,4 bei gleichzeitiger Festsetzung der Baugrenzen realisiert werden kann.</p>	<p>Das genannte Baugrundstück weist im Bestand eine Fläche von 600 m² auf. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 dürfen 240 m² des Baugrundstücks mit Hauptgebäuden bebaut werden. Die überbaubare Grundstücksfläche hat eine Größe von 375 m². Die festgesetzte GRZ kann demnach auf dem Baugrundstück realisiert werden.</p>	-	<p>Keine Planänderung erforderlich.</p>
		<p>Zusammengefasst: Der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung offen gelegte Entwurf des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ verstößt jedenfalls gegen materielles Recht. Sollten dessen Fehler im weiteren Verfahren nicht behoben werden und gleichwohl ein Satzungsbeschluss erfolgen, so würde der entsprechende Bebauungsplan einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.</p> <p>Diesseits wird zur Abhilfe angeregt, die private Grünfläche auf dem F1St.-Nr. 746 zu reduzieren und die überbaubare Grundstücksfläche auszuweiten.</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>	+	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bereich der Bahnhofstraße ausgedehnt.</p>
2	Zwei Bürger, mit Schreiben vom 12.01.2023	<p>Unser Einspruch bezieht sich hauptsächlich auf die geplante private Grünfläche und die Baugrenze des Grundstücks [REDACTED]. Dies mindert den Wert unseres Grundstückes aus unserer Sicht erheblich und schränkt uns bzw. in Zukunft unsere 3 Kinder in ihrer baulichen Entfaltungsmöglichkeit ein. Dazu nachfolgende Argumente gegen den Bebauungsplan bzw. die geplante private Grünfläche und Baugrenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der größte Widerspruch stellt aus unserer Sicht die spiegelbildlichen Flurstücksnummern 731/6 und 731/7 dar, die direkt im Norden an unser Grundstück angrenzen. Plan-Ausschnitt dazu im Anhang. Hier wurden vor etwa 20 Jahren jeweils 2 Einfamilienhäuser Bahnhofstraße 14 a 	<p>Nach Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Landau befinden sich die rückwärtigen Gartenflächen der Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgt demnach keine Einschränkung bisheriger Baurechte.</p> <p>Die Möglichkeit einer substanziellen Ausdehnung der Bebauung in den bisherigen Außenbereich hinein wurde von der Stadt Landau geprüft, aber verworfen, da neben den Belangen der Schaffung von Bauflächen für eine Wohnbebauung auch die Belange der angrenzenden Gewerbebetriebe in Hinblick auf deren mögliche Betriebstätigkeit zu beachten sind. Eine substanzielle Ausdehnung</p>	+	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bahnhofstraße werden im Bereich der gemäß Bebauungsplanentwurf bereits als Bauflächen vorgesehenen Grundstücksteile Richtung Westen ausgedehnt.</p>

LFD. NR.	Öffentlichkeit	STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GS 10, GEWERBEGBIET GODRAMSTEIN SÜD	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGSEB- NIS
		<p>und 14 b im Überschwemmungsgebiet (sogar noch etwas näher an der Queich als unser Grundstück gelegen) gebaut. Wenn Sie die beiden Grundstücke und Gebäude auf unser Grundstück spiegeln, stellt sich hier in etwa die gleiche Situation dar: Zufahrt mit Privatstraße auf Flurstücksnummer 740 sowie in etwa die gleiche Größe des Grundstückes. Im Hinblick auf den angespannten Immobilienmarkt, möchten wir unseren 3 Kindern für Ihre Zukunft 2 Baugrundstücke bieten können.</p>	<p>der Wohnbebauung im betreffenden Bereich in den Außenbereich hinein würde dazu führen, dass die angrenzenden Gewerbebetriebe in ihrer zulässigen Emissionstätigkeit noch weitergehend eingeschränkt werden. Ein solches Heranrücken einer immissionschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzung an bestehende Gewerbeflächen entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Landau.</p> <p>Denkbar ist lediglich eine geringe Arrondierung der Bebaubarkeit der vorhandenen Grundstücke durch eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen in westlicher Richtung im Bereich der gemäß Bebauungsplanentwurf bereits als Bauflächen vorgesehenen Grundstücksteile.</p>		<p>Im Übrigen hält die Stadt an der Planung fest.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Laut Angabe aus dem Liegenschaftskataster (Foto im Anhang) zur Festsetzung des Grundsteuerwertes, handelt es sich bei unserem Grundstück um baureifes Land. Falls dies nicht mehr so sein sollte, zahlen wir womöglich zu der erheblichen Wertminderung auch noch mehr Grundsteuer, durch den fälschlich erhöhten Bodenrichtwert für das gesamte Grundstück. Dies würde mit dem neuen Bebauungsplan tatsächlich nur für einen kleinen Anteil an der Straße gelten. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.</p>	/	<p>Keine Planänderung erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Wir und die ebenfalls betroffene Familie [REDACTED] haben unseren Unmut zum geplanten Bebauungsplan in der 23. Gemeinderatsitzung der Einwohnerfragestunde vom 07.12.2022 des Ortsbeirates Godramstein kundgetan. Daraufhin hat unser Ortsvorsteher Herr Schreiner mit einem Schreiben (unser Zeichen 1023) vom 15.12.2022 reagiert und an die Frist vom 13.01.2023 erinnert sowie an Sie verwiesen. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	/	<p>Keine Planänderung erforderlich.</p>
		<p>Wir finden es schade, dass aufgrund eines „massiv aus dem Ruder gelaufenen Bauvorhabens“ in der Straße Am Bahnhof in Godramstein, welches nun als Bauruine herumsteht, alle Eigentümer des gesamten Gebietes einbezogen und dadurch schwerwiegende finanzielle und bauliche Nachteile erleiden. Schlussendlich hoffen wir auf Ihr Verständnis für unsere Situation und das Überdenken des Bebauungsplanes bzw. anpassen dessen. Stellen Sie sich vor, Sie würde der Bebauungsplan treffen, Ihr Grundstück würde erheblich im Wert gemindert und Sie könnten Ihren Kindern, trotz eines riesigen Grundstücks kein Baugrundstück bieten.</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>	-	<p>Die Stadt hält an der Planung fest.</p>