

---

Stadt Landau in der Pfalz

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

---

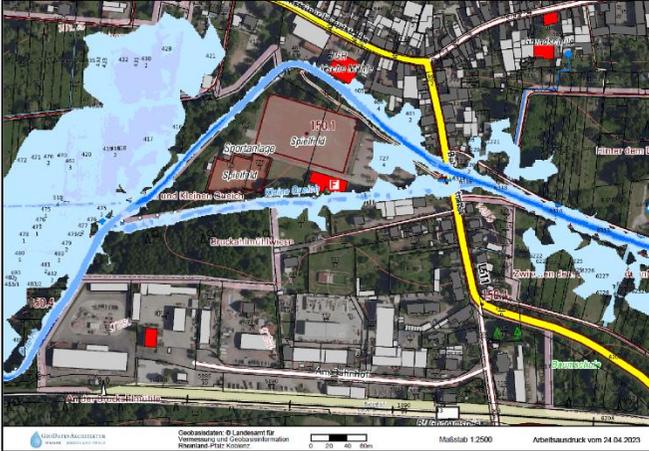
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 17.10.2023  
zur Entwurfsfassung von 01.03.2023

### **Zur Beteiligung nach § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverwaltung hat in der Zeit von 12.05.2023 bis 31.05.2023 die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (erneute Offenlage) gemäß § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die erneute Offenlage wurde dabei gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 auf die geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplans beschränkt, worauf in der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB entsprechend hingewiesen wurde.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gingen drei Stellungnahmen ein.

LFD. NR.	Öffentlichkeit	STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GS 10, GEWERBEGEBIET GODRAMSTEIN SÜD	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
1	Ein Bürger, vertreten durch eine Rechtsanwaltskanzlei, mit Schreiben vom 15.06.2023	<p><b>I. Ergänzung zur mangelnden Erforderlichkeit</b>  Die in der Synopse zur Entwurfsfassung Oktober 2022 vom 01.03.2023 hinsichtlich der etwaigen Erforderlichkeit der Planung zu findenden Ausführungen hinsichtlich der Freihaltung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets verfangen nicht: Eine Anfrage bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ergab, dass die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Zuge der Erstellung von Hochwassergefahrenkarten für das Land Rheinland-Pfalz nach exakteren Grundlagen und neueren Erkenntnissen neu berechnet werden. Künftig wird der Geltungsbereich außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen. Die von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd übersandte Karte der künftigen Überschwemmungsgebiete der Queich übersenden wir als Anlage.</p> 	<p>Die Lage des nördlichen Teils des Geltungsbereiches innerhalb eines durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes stellt für die Stadt Landau nicht den ausschlaggebenden Grund für den Verzicht auf die Ausweisung von Bauflächen in den bislang unbebauten Teilen des Geltungsbereichs 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.</p> <p>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.</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 immissionschutzrechtlichen Belange zu beachten sind. Eine substanzielle Ausdehnung der Bebauung im betreffenden Bereich in den Außenbereich hinein würde dazu führen, dass die bestehende Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe weitergehend verschärft werden würde. Eine Verschärfung der ohnehin schon gegebenen immissionschutzrechtlichen Konfliktsituation entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Landau. Eine Wohnbebauung soll zum Schutz der künftigen Bewohner grundsätzlich nur in Bereichen erfolgen, die nicht übermäßig von Gewerbelärm oder sonstigen gewerblichen Immissionen belastet sind. Zugleich soll eine gewerbliche Betriebstätigkeit nicht durch eine heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden. In der konkreten örtlichen Situation gilt es daher, die Nicht-Bebaubarkeit der bislang dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen zu sichern, um dadurch weitere negative Auswirkungen auf eine Wohnbebauung zu vermeiden.</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>	-	Die Stadt hält an der Planung fest.

LFD. NR.	Öffentlichkeit	STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GS 10, GEWERBEGBIET GODRAMSTEIN SÜD	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p><b>II. Ergänzung zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Artenschutz u. zur Festsetzung der Grünfläche</b></p> <p>Die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf dem Flurstück FlSt.-Nr. 746 ist trotz der geringfügigen Ausweitung der überbaubaren Fläche weiterhin abwägungsfehlerhaft und damit unwirksam: Entgegen der Ausführungen in der Synopse besteht durchaus eine weitere Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks unseres Mandanten, die auch durch den nun offen gelegten Entwurf vereitelt wird. Insbesondere im Hinblick auf die Bebauung auf den Flurstücken 731/7 u. 6 und 749 ist es unserem Mandanten unverständlich, weswegen ihm diese (oder eine verringerte, aber über den derzeitigen Planungsstand hinausgehende) Entwicklungsmöglichkeit verwehrt wird.</p> <p>Darüber hinaus stehen einer solchen Bebauung weder wasserrechtliche noch artenschutzrechtliche Vorschriften im Weg: Die in der Synopse angeführten Gründe des Hochwasserschutzes tragen eine weiterhin tief in die Interessen unseres Mandanten eingreifende Festsetzung nicht, da die künftige Fassung des Überschwemmungsgebiets das Grundstück unseres Mandanten nicht mehr berührt (s.o.). Zudem verweisen wir vorsorglich nochmals darauf, dass allein die derzeitige Überschneidung des Grundstücks unseres Mandanten mit einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht zur Festsetzung eines solch umfassenden Nutzungsausschlusses zwingt.</p> <p>Seitens unseres Mandanten bestehen weiterhin erhebliche Zweifel daran, dass sein Grundstück Nahrungshabitat einer Schlingnatter sein soll. Selbst wenn diese existieren sollte und das Grundstück unseres Mandanten ihr Nahrungshabitat wäre (was beides bezweifelt wird), ist eine so weitgehende Freihaltung des Grundstücks unseres Mandanten abwägungsfehlerhaft. Zudem könnten die artenschutzrechtlichen Belange im Wege von Auflagen zu einer zukünftigen Baugenehmigung ausreichend Berücksichtigung finden. Somit werden die Interessen unseres Mandanten und dessen Rechtsposition bei Festsetzung der privaten Grünfläche in der derzeit geplanten Ausdehnung nach wie vor nicht ausreichend berücksichtigt und falsch gewichtet. Zudem ist eine Abwägung, bei der die Rechtsposition unseres Mandanten gegenüber anderen Belangen zurücktritt, disproportional.</p> <p>Im Gegenzug bestehen keine rechtlichen Bedenken, die überbaubare Grundstücksfläche nochmals auszuweiten und dadurch den Eingriff in die Rechte unseres Mandanten abzumildern und der Planung unter Umständen den Makel der Abwägungsfehlerhaftigkeit zu nehmen.</p>	<p>Nach Prüfung durch die 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>Entgegen den Aussagen in der Stellungnahme stehen einer Bebauung innerhalb der als private Grünflächen festgesetzten Flächen durchaus sowohl wasserrechtliche wie auch artenschutzrechtliche Vorschriften im Weg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für eine Ausweitung der Bebauung in das förmlich festgestellte Überschwemmungsgebiet würde eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen sein. Auch wenn eine realistische Chance auf Erteilung dieser Ausnahmegenehmigung bestehen mag, verbleiben die oben dargelegten immissionsschutzrechtlichen Überlegungen der Stadt, die gegen eine Ausweitung der Bebauung sprechen.</li> <li>• Auf Grundlage der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können, die einen Vollzug des Bebauungsplans im betreffenden Bereich unmöglich machen. Hierfür wären ebenfalls ergänzende Untersuchungen und gegebenenfalls ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag erforderlich. Auch hierfür sieht die Stadt Landau keine Veranlassung, da eine Ausweitung der Bebauung bereits aus immissionsschutzrechtlichen Überlegungen heraus den städtebaulichen Zielsetzungen widerspricht.</li> </ul> <p>Der Stadt ist zudem bekannt, dass angrenzende Flächen einer Bodenbelastung unterliegen, die einen abfallrechtlichen Handlungsbedarf ausgelöst haben. Die planungsrechtliche Absicherung einer ergänzenden sensibleren Nutzung von Flächen würde eine vertiefende Prüfung, ob in Bezug auf den Bodenschutz gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können, erforderlich machen. Auch hierfür sieht die Stadt aus den vorgenannten Überlegungen heraus keine Veranlassung.</p>	-	Die Stadt hält an der Planung fest.

LFD. NR.	Öffentlichkeit	STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GS 10, GEWERBEGBIET GODRAMSTEIN SÜD	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p><b>III. Anmerkungen zum Immissionsschutz</b>  Nach den der Begründung zu entnehmenden Abbildungen zum Außenlärmpegel (S. 36), ist das Grundstück unseres Mandanten nicht von Immissionen betroffen. Einschränkungen der Betriebe aufgrund einer weitergehenden Bebauung auf dem Grundstück unseres Mandanten sind somit nicht zu befürchten, zumal dies (wenn überhaupt) hinsichtlich der bereits bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Bahnhofstraße Nr. 26a der Fall wäre. Somit würde eine weitere Ausdehnung der Bebauung auf dem Grundstück unseres Mandanten keine Einschränkung der bestehenden Gewerbebetriebe verursachen.</p> <p><b>Zusammengefasst:</b> Der im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung offen gelegte Entwurf des Bebauungsplans „GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“ verstößt nach wie vor gegen materielles Recht. Sollten dessen Fehler im weiteren Verfahren nicht behoben werden und gleichwohl ein unveränderter Satzungsbeschluss erfolgen, so würde der entsprechende Bebauungsplan einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.  Diesseits wird zur Abhilfe angeregt, die private Grünfläche auf dem FlSt.-Nr. 746 nochmals zu reduzieren und die überbaubare Grundstücksfläche dadurch auszuweiten.</p>	<p>Die Abbildung zum Außenlärmpegel bezieht sich auf die Belastung durch den Verkehrslärm, nicht auf die Belastung durch Gewerbelärm. Sie bezieht sich zudem auf die Vorgaben die bei der Dimensionierung einer Schalldämmung der Außenhaut eines Gebäudes zu beachten sind. Eine Schalldämmung der Außenhaut eines Gebäudes ist allerdings nur in Bezug auf Verkehrslärm ein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung. In Bezug auf Gewerbelärm ist eine Schalldämmung der Außenhaut eines Gebäudes kein Lösungsansatz, da gemäß TA Lärm der Beurteilungspegel 0,50 m vor einem geöffneten Fenster eines Raumes mit schutzwürdiger Nutzung zu ermitteln ist.</p> <p>Der Anregung, die private Grünfläche auf dem FlSt.-Nr. 746 nochmals zu reduzieren und die überbaubare Grundstücksfläche dadurch auszuweiten, wird aus den oben dargelegten Gründen nicht entsprochen.</p> <p>Der Rechtsweg steht dem Bürger offen. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen eines Normenkontrollantrags kein bestimmter Inhalt eines Bebauungsplans eingeklagt werden kann. Sollte entgegen den Erwartungen der Stadt Landau eine Klage gegen den Bebauungsplan erfolgreich sein, hätte dies dessen Nichtigkeit zur Folge – wiederum mit der Folge, dass die betreffenden Flächen wieder dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen wären.</p>	-	<p>Die Stadt hält an der Planung fest.</p> <p>Die Stadt hält an der Planung fest.</p> <p>Die Stadt hält an der Planung fest.</p>
		<p><i>Anhang zur Stellungnahme vom 31.05.2023:  Mail der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 24. April 2023:</i></p>	<p>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.</p>	-	<p>Die Stadt hält an der Planung fest.</p>

LFD. NR.	Öffentlichkeit	<b>STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GS 10, GEWERBEGEBIET GODRAMSTEIN SÜD</b>	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGSERGEB- NIS
		<p>hinsichtlich Ihrer Anfrage bitte ich um Beachtung der nachfolgenden Hinweise:</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans GS 10 liegt zum Teil innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 10.04.2002 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Queich (siehe Anhang; Datei "ÜSG_RV"). Die dargestellten Grenzen des Überschwemmungsgebietes in der von Ihnen übermittelten Planzeichnung sind deckungsgleich mit denen in der v.g. Datei. Die Planzeichnung bildet folglich den Stand der Rechtsverordnung ab.</p> <p>Wie in unserem Telefonat am vergangenen Freitag bereits ausgeführt, wurden diese Grenzen im Zuge der Erstellung von Hochwassergefahrenkarten für das Land Rheinland-Pfalz, nach exakteren Grundlagen und neueren Erkenntnissen, neu berechnet.</p> <p>Hierbei ist festzustellen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen wird (siehe Anhang; Datei „ÜSG_neu“). Folglich gilt dies auch für die von Ihnen angefragten Grundstücke (746, 731/1,731/8, 740/1).</p> <p>Hinweis: Die Grundlage hierfür bildet ein Abfluss mit der Jährlichkeit HQ100 (d.h. das Hochwasser kann statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren diese Ausdehnung erreichen). Bei noch größeren Abflussereignissen ist es jederzeit möglich, dass auch diese Grenzen überschritten werden.</p> <p><small>Quellenangaben: © Landcare für Vertriebs- und Standortinformation Rheinland-Pfalz Koölnz. Maßstab 1:2000. Arbeitsdruck vom 24.04.2023.</small></p>			



LFD. NR.	Öffentlichkeit	STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GS 10, GEWERBEGEBIET GODRAMSTEIN SÜD	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		Es wird daher gebeten, die Anregung zu berücksichtigen.	<p>Neben den immissionsschutzrechtlichen Überlegungen stehen einer Bebauung innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche auch wasserrechtliche und artenschutzrechtliche Vorschriften entgegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fläche befindet sich in einem durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Für eine Ausweitung der Bebauung in das förmlich festgestellte Überschwemmungsgebiet würde eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen sein. Auch wenn eine realistische Chance auf Erteilung dieser Ausnahmegenehmigung bestehen mag, verbleiben die oben dargelegten immissionsschutzrechtlichen Überlegungen der Stadt, die gegen eine Ausweitung der Bebauung sprechen.</li> <li>• Auf Grundlage der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können, die einen Vollzug des Bebauungsplans im betreffenden Bereich unmöglich machen. Hierfür wären ebenfalls ergänzende Untersuchungen und gegebenenfalls ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag erforderlich. Auch hierfür sieht die Stadt Landau keine Veranlassung, da eine Ausweitung der Bebauung bereits aus immissionsschutzrechtlichen Überlegungen heraus den städtebaulichen Zielsetzungen widerspricht.</li> </ul>		
3	Zwei Bürger, mit Schreiben vom 31.05.2023	<p>Mit dieser Mail möchten wir nun zum zweiten Mal, Einspruch gegen den Bebauungsplan GS 10 in Godramstein einlegen. Unser Einspruch bezieht sich hauptsächlich auf die geplante private Grünfläche und die Baugrenze des Grundstücks Bahnhofstraße 18 bzw. Flurstücksnummer 740/1. Dies mindert den Wert unseres Grundstückes aus unserer Sicht erheblich und schränkt uns bzw. in Zukunft unsere 3 Kinder in ihrer baulichen Entfaltungsmöglichkeit ein.</p> <p>Dazu nachfolgende Argumente gegen den Bebauungsplan bzw. die geplante private Grünfläche und Baugrenze:</p> <p><b>- Hochwassergefahr:</b> Wie in Abb. 8, S. 15 der Begründung zu sehen ist, wäre unser Grundstück im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses nicht betroffen; zudem wurden zahlreiche Häuser auch jüngeren Datums (z.B. Bahnhofstr. 14a und 14b sowie 12a) in diesem Gebiet gebaut. Gemäß Absatz 3.5.2 der Begründung müssten evtl. Bauvorhaben eben „hochwasserangepasst“ errichtet wer-</p>	<p>Für die rückwärtig gelegenen Flächen des Flurstücks 740/1 ist gemäß Bebauungsplanentwurf die Festsetzung einer private Grünfläche vorgesehen. Maßgebend für die Festsetzung einer privaten Grünfläche ist, dass sich die betreffende Fläche 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 die betreffende Fläche keine Bebaubarkeit entzogen. Eine Bebaubarkeit war bislang nicht gegeben und wird auch künftig nicht gegeben sein. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche kommt es somit nicht zu einer Wertminderung.</p> <p>Die Lage der rückwärtig gelegenen Flächen des Flurstücks 740/1 innerhalb eines durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes stellt für die Stadt Landau nicht den ausschlaggebenden Grund für den Verzicht auf die Ausweisung von Bauflächen in diesem bislang unbebauten Teil des Geltungsbereichs dar. Der Stadt ist durchaus bewusst, dass die betreffenden Flächen trotz der Lage innerhalb eines durch Rechtsverordnung</p>	-	Die Stadt hält an der Planung fest.
				-	Die Stadt hält an der Planung fest.

LFD. NR.	Öffentlichkeit	STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GS 10, GEWERBEGBIET GODRAMSTEIN SÜD	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNG SERGEB- NIS
		<p>den (S. 13), außerdem ist in Absatz 5.4.3 zu lesen, dass für zusätzliche bauliche Anlagen innerhalb der als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Flächen eine Ausnahmegenehmigung vorliegen muss, hier aber „die fachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme“ vorliegen (S.24 f.).</p> <p>Nicht ganz unerheblich, auch die Tatsache laut Anhang bzw. separater Mail im Nachgang, dass in Zukunft unser Grundstück außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt.</p>	<p>ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes gemäß den Hochwassergefahrenkarten bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis nicht überschwemmungsgefährdet sind.</p> <p>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.</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 immissionsschutzrechtlichen Belange zu beachten sind. Eine substanzielle Ausdehnung der Bebauung im betreffenden Bereich in den Außenbereich hinein würde dazu führen, dass die bestehende Gemengelagesituation weitergehend verschärft werden würde. Eine Verschärfung der ohnehin schon gegebenen immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Landau. Vielmehr gilt es, die Nicht-Bebaubarkeit der bislang dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen zu sichern.</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>- <b>Immissionsschutz:</b> Auf S. 31 wird beschrieben, dass die Stadt Landau eine Ausweitung der Bebauung im nördlichen Teil des Gebietes in den bisherigen Außenbereich hinein geprüft, aber verworfen habe, da „[...] auch die Belange der angrenzenden Gewerbebetriebe im Hinblick auf deren mögliche Betriebstätigkeit zu beachten“ seien. Durch eine Bebauung würden die „Gewerbebetriebe in ihrer zulässigen Emissionstätigkeit [...] eingeschränkt werden.“ Wie auf den Abbildungen zum Außenlärmpegel auf der S. 36 zu sehen ist, ist unser Grundstück nicht von starkem Lärm betroffen, im Gegenteil sind es vor allem die westlichen Bereiche unseres Grundstückes, die besonders wenig von Emission betroffen sind – diese sind auch nicht auf das ansässige Gewerbe, sondern ausschließlich auf den Verkehrslärm zurückzuführen. Weiterhin müssen die ansässigen Gewerbe die zugelassenen Lärmemissionsrichtwerte sowieso beachten, vor allem, da das</p>	<p>Die Abbildung zum Außenlärmpegel bezieht sich auf die Belastung durch den Verkehrslärm, nicht auf die Belastung durch Gewerbelärm. Sie bezieht sich zudem auf die Vorgaben die bei der Dimensionierung einer Schalldämmung der Außenhaut eines Gebäudes zu beachten sind. Eine Schalldämmung der Außenhaut eines Gebäudes ist allerdings nur in Bezug auf Verkehrslärm ein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung. In Bezug auf Gewerbelärm ist eine Schalldämmung der Außenhaut eines Gebäudes kein Lösungsansatz, da gemäß TA Lärm der Beurteilungspegel 0,50 m vor einem geöffneten Fenster eines Raumes mit schutzwürdiger Nutzung zu ermitteln ist.</p>	-	Die Stadt hält an der Planung fest.

LFD. NR.	Öffentlichkeit	STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GS 10, GEWERBEGEBIET GODRAMSTEIN SÜD	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNG SERGE- BIS
		<p>Wohngebäude mit der Nr. 26a nahezu direkt an das Gewerbegebiet angrenzt.</p> <p><b>- Bebauung im Außenbereich:</b> Da bisher kein Bebauungsplan im Planungsgebiet vorlag, galt bisher §34 BauGB. Im Planungsgebiet und auch direkt nördlich daran angrenzend (Bahnhofstr. 12a) gibt es zahlreiche Beispiele der Bebauung im Außenbereich, so wurden in der Vergangenheit auf Flurstücknummer 749 ein großer Wohnblock (Bahnhofstr. 26 und 26a) und auf den Flurstücknummern 731/6 und 731/7 zwei Einfamilienhäuser gebaut, uns soll dies nun durch den neuen Bebauungsplan verwehrt werden, damit sind wir nicht einverstanden. Am deutlichsten wird dies auf unserem Grundstück 740/1, hier könnten die beiden EFH aus 731/6 und 731/7 in unseren Garten gespiegelt werden. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan GS10 eindeutig eine Verschlechterung der Situation, da zuvor eine Baumaßnahme nicht von vornherein ausgeschlossen war.</p> <p>Wir möchten erwähnen, dass wir aktuell nicht bauen wollen, wir haben jedoch 3 Kinder und möchten diesen in unserem schönen und lebenswerten Godramstein eine Zukunft und einen Bauplatz bieten können.</p> <p>Wir hoffen auf Ihr Verständnis und die Berücksichtigung unserer Belange bei der Festsetzung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Nach Prüfung durch die Stadt Landau befinden sich die rückwärtigen Gartenflächen der Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und nicht im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.</p> <p>Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplan GS10 führt für die rückwärtigen Gartenflächen der Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße nicht zu einer Verschlechterung der bisherigen planungsrechtlichen Situation, da bereits bislang Baumaßnahmen für nach gemäß § 35 BauGB privilegierte Vorhaben ausgeschlossen waren.</p>	-	Die Stadt hält an der Planung fest.