
Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

“GS 4“

2. Teiländerung

„Umwandlung Friedhofsflächen“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 4a Abs. 2
i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Synopse vom 01. Juni 2012
zur
Entwurfssfassung vom 31.07.2012

Stadt Landau

Bebauungsplan „GS 4“ 2. Teiländerung „Umwandlung Friedhofsflächen“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 4a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Sachstand

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 4a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist ordnungsgemäß erfolgt. Die vorgebrachten Anregungen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden.

Anregungen aus der Öffentlichkeit:

LFD. Nr.	Name, Adresse	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungs-Ergebnis
1	Erbengem. Becker/Hellmann u.a. Kontakt: Hans Becker Klingbachstr. 6 76872 Steinweiler Tel. 06349/5164	Von Herrn Becker war angeregt worden, dass das Grundstück mit der Fl.Nr. 2805/2 in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einzu- beziehen ist.	Der Anregung wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen: Seitens der Friedhofsverwaltung wurde bereits vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeregt, das private Grundstück mit der Fl.Nr. 2805/2 in den Geltungsbereich der II. Teiländerung einzubeziehen, da diese Fläche für den Friedhofsbetrieb nicht mehr benötigt wird. Zu diesem Zeitpunkt war eine Einbeziehung des Flurstücks auch aus städtebaulichen Gründen vertretbar (Umwandlung der Friedhofsfläche zu Wohnbauland). Auf Grund dessen wurde der	-	Der Geltungsbereich wird geändert.

			Geltungsbereich der II. Teiländerung zur frühzeitigen Beteiligung um die Fl.Nr. 2805/2 erweitert. Im Rahmen des weiteren Verfahrens stellte sich heraus, dass aus Gründen der Eigentümerstruktur eine Aktivierung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 2805/2 zu Wohnbauland zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich ist und eine rasche Schaffung von Bauland in absehbarer Zeit nicht umgesetzt werden kann. Bei den Grundstückseigentümern handelt es sich um eine weit verstreute Erbengemeinschaft mit Miteigentümern in den USA lebend. Eine Klärung der Eigentümerstruktur würde zu einer erheblichen Verfahrensverzögerung auf unbestimmte Zeit führend, da dies Aufgabe der Erbengemeinschaft ist. Auch die rasche Aktivierung von Bauland mittels einer freiwilligen Umlegung ist nicht möglich, da hier die Zustimmung aller (Mit)eigentümer erforderlich ist. Mit der Überplanung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 2805/2 durch einen Bebauungsplan sind wiederkehrende Beiträge seitens der Grundstückseigentümer zu entrichten. Zwar ist das betreffende Grundstück an keine öffentliche Straße angebunden, dennoch sind für sog. Bruchgrundstücke bei einer Überplanung mittels eines Bebauungsplans wiederkehrende Beiträge zu entrichten. Im Rahmen der Beitragszahlung müsste erst seitens der Verwaltung der rechtmäßige Grundstückseigentümer aufwendig recherchiert und damit entsprechend Nachforschungen betrieben werden. Auch wäre mit der Einbindung Grundstücks mit der Fl.Nr. 2805/2 die bauliche Nutzung der südlichen Baufelder erheblich eingeschränkt, da		
--	--	--	---	--	--

			die Abstandsflächen eines Gebäudes auf das besagte Grundstück fallen würden und dies der Zustimmung des Eigentümers oder seines rechtmäßigen Vertreters bedarf. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist der rechtlich bevollmächtigte Vertreter (Zustellvertreter) der Erbengemeinschaft des Flurstücks jedoch nicht bekannt, sodass eine Realisierung von Gebäuden im südlichen Bereich gefährdet wäre. <u>Ergebnis:</u> Auf Grund des oben dargelegten Sachverhalts wurde das Grundstück mit der Fl.Nr. 2805/2 wieder aus den Geltungsbereich der II. Teiländerung herausgenommen. Infolge der Flächenreduzierung wurde das Baufenster zur besseren Grundstücksausnutzung und der städtebaulichen Anpassung an die Umgebung in westliche Richtung verschoben. Der räumliche Geltungsbereich entspricht somit wieder dem des Aufstellungsbeschlusses vom 08.11.2011.		
--	--	--	--	--	--

Karlsruhe, den 31.07.2012
GERHARDT.stadtplaner.architekten