Anlage 3

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan D 13 „Im Dorf“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1. BauGB

Synopse vom Juli 2015
zur
Vorentwurfsfassung vom Sept./Okt. 2014

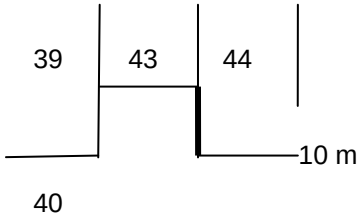
LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
1		Schreiben vom 17. November 2014 Meiner Familie und mir gehören heute ca. 2000 m² der geplanten Bebauungsfläche und wir möchten einen Teil des geplanten Baulands selbst bebauen, deswegen ist mir die Gestaltung des Gebietes sehr wichtig. Mein Haupteinwand bezieht sich auf die geplante grenznahe Bebauung, die nur einen Abstand der Häuser von 50 cm zur Straße vorsieht. Wie ich verstanden habe, wurde dieser geringe Abstand gewählt, da dies dem typischen Straßenbild in den Dörfern entspricht. Aber der Vergleich ist nicht richtig, denn im sonstigen Dorf verläuft vor den Gebäuden noch ein Bürgersteig und die Straßen sind insgesamt viel breiter, das heißt der Abstand zwischen den gegenüberliegenden Häusern ist viel größer. Die Straßenbreite im geplanten Neubaugebiet beträgt aber nur 6,50 Meter, das ist in meinen Augen viel zu eng und dann würden die Autos, überspitzt ausgedrückt, direkt vor dem Küchenfenster vorbeifahren. Oder Kinder, die zur Haustür hinauslaufen, wären ohne Abstand sofort auf der Straße und könnten von einem vorbeifahrenden Auto erfasst werden. Ich habe mir zum Vergleich das Neubaugebiet in Mörlheim angesehen, aber selbst hier ist die Straße breiter angelegt (mit Bäumen und Parkstreifen). Ich plädiere jetzt nicht dafür die Straße zu verbreitern, sondern bei dieser schmalen Straße die grenznahe Bebauung nicht zwingend vorzuschreiben. Wiederum das Beispiel Mörlheim, dort gibt es auch sehr unterschiedliche Grenzstände der Häuser zur Straße, warum nicht auch in Queichheim?	Der Anregung kann gefolgt werden, indem der Abstand der betreffenden Baufenster zur Straße auf 1 m erhöht wird. Zusammen mit der vorgesehenen Straßenbreite von 6,5 m ergibt sich ein Abstand von 8,5 m zwischen den gegenüberstehenden Gebäuden. Eine wesentlich erhöhte Gefahr für Kinder oder erwachsene Fußgänger wird durch diese Gestaltung der Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche für eine gleichberechtigte Nutzung durch Fahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer nicht gesehen, da es sich bei der Planstraße um eine reine Anwohnerstraße handelt, die ohnehin eine angepasste Fahrweise erfordert und die nicht mit Durchgangsverkehr belastet ist. Darüber hinaus liegt es in der planerischen Entscheidung der Bauherren, den Hauseingang nicht zur Straße, sondern – wie es sich bei der festgesetzten Gebäudestellung ohnehin anbietet – zur Hofseite der Grundstücke hin anzuordnen, so dass keine Gefahr besteht, dass Kinder direkt vom Haus auf die Straße laufen.	+	Der Abstand der Baulinie nördlich und südlich der Planstraße wird auf 1 m verbreitert.
		Ansonsten möchte ich noch speziell zu den Flurstücken 1249 und 1250/1, die zu einem Bauplatz zusammengefasst werden, folgende Einwände erheben: Ich bin alleiniger Eigentümer des Flurstücks 1249 und beabsichtige dieses mit Flurstück 1250/1 zusammengelegte Grundstück zu bebauen. Wie bereits weiter oben ausgeführt	Der Anregung kann gefolgt werden, indem für den genannten Bauplatz die offene Bauweise festgesetzt und auf eine Festsetzung zur Firstrichtung verzichtet wird. Städtebaulich erscheint dies angesichts der umgebenden Bebauung entlang des Breiten Wegs	+	Für das Baugrundstück am Breien Weg wird die offene Bauweise festgesetzt und auf eine Festsetzung der

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		möchte ich auch auf diesem Bauplatz keine grenzständige Bebauung, was auch alleine durch die Größe überhaupt nicht notwendig ist. Außerdem möchte ich wahlweise statt dem vorgesehenen giebelständigen Gebäude zum Breiten Weg hin die Möglichkeit haben, das geplante Gebäude auch quer zu errichten, wie das heutige Nachbarhaus Breiter Weg Nr. 9, oder wie es der vorläufige Bebauungsplan für das an mein Grundstück anschließende Baugrundstück Richtung Norden vorsieht. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach zu installieren, die nach Süden ausgerichtet wird.	angemessen.		Firstrichtung verzichtet.
		Generell möchte ich noch anmerken, dass es sich bei dem Grundstück 1249 bereits heute um einen ausgewiesenen Bauplatz handelt, für den auch bereits Erschließungskosten entrichtet wurden. Deswegen möchte ich dieses Baugrundstück aus der geplanten Bauverpflichtung von 5 Jahren herausnehmen, da diese bisher auch nicht bestand. Ich bitte Sie dies bei Ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen.	Die Festsetzung eines Baugebots gemäß § 176 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Eine Bauverpflichtung ist lediglich im Rahmen des privatrechtlichen Vertrags der Eigentümer mit dem Erschließungsträger vorgesehen. Der Inhalt dieses Vertrags liegt jedoch nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans.	+	Ein planungsrechtliches Baugebot ist nicht vorgesehen.
2		Stellungnahme vom 17. November 2014 Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Breiter Weg 15 in Landau. Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans D13 „Im Dorf" erhebe ich für meine Mandantin folgende **Einwendungen**: Eine Planaufstellung ist im beschleunigten Verfahren nur dann ohne weiteres zulässig, wenn bestimmte Grundflächenzahlen nicht überschritten werden. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Dies betrifft hier neben den geplanten Neuausweisungen von Bauflächen auch die Bestandssicherungsflächen und den Bebauungsplan D2b. Die dortigen Grundflächen zusammengerechnet überschreiten jedenfalls die Grenze des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Da das Vorhaben, die Baustruktur der umgebenden Flächen durch eine Bestandsüberplanung planungsrechtlich zu sichern, mittlerweile aufgegeben wurde, ist sichergestellt, dass der Schwellenwert einer zulässigen Grundfläche von 20.000 qm im Rahmen des Bebauungsplans deutlich unterschritten wird. Der Durchführungsplan D2b, der die bestehenden Baugrundstücke entlang des Breiten Wegs umfasst und damit zum geringen Teil durch den Bebauungsplans D 13 „Im Dorf“ überlagert wird, ist bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche nicht mit einzubeziehen. Der	-	Eine Vorprüfung im Einzelfall ist nicht erforderlich.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		bzw. des § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB.	Durchführungsplan D2b stammt aus dem Jahr 1963 und steht damit in keinem zeitlichen Zusammenhang mit dem aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan D 13.		
		Davon, dass der Bebauungsplan im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, kann hier keine Rede sein. Im Laufe der Jahre hat sich auf den unbebauten Flächen, die nunmehr gemäß dem Plan der Innenraumverdichtung zugeführt werden sollen, ein schützenswertes Biotop entwickelt. Auf eine Umweltprüfung hätte hier keinesfalls verzichtet werden dürfen. Die Gründe für das Absehen von der Umweltprüfung wurden hier der Öffentlichkeit nicht im Sinne von Art. 3 Abs. 7 der Richtlinie 2001/42/EG zugänglich gemacht. Phrasen in der Begründung zum Vorentwurf September 2014 wie *"Dabei entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, gleichwohl die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden"* und *“Des Weiteren sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für diesen Bereich zu erwarten“* sind unzureichend, da sie keinerlei Tatsachenbasis offenlegen. Die Informationsveranstaltung, sollten dort überhaupt Gründe für das Absehen von der Umweltprüfung genannt worden sein, reicht für die erforderliche Zugänglichmachung im Sinne der Richtlinie nicht aus, da eine - falls überhaupt erstellt - Niederschrift über die Informationsveranstaltung nicht öffentlich greifbar ist (vgl. hierzu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 03. April 2013 – (8 S 1974/10-, juris). Bei der nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlichen Umweltvorprüfung ist es nicht ausreichend, wenn die Untersuchung nur auf die europarechtlich geschützten Arten ,,fokussiert“ wird und im Sinne einer überschlägigen Betrachtung (lediglich) die nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders bzw. streng geschützten Arten berücksichtigt werden. Sämtliche „nicht bewertungsrelevanten" Arten blieben	Wie bereits dargelegt, wird der Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 ist nicht anzuwenden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB ist damit unabhängig von möglicherweise ausgelösten erheblichen Umweltauswirkungen zulässig. Wie vom Gesetzgeber verlangt, wurde in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am 25.04.2013 wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Der Stadt Landau ist bewusst, dass die Belange des Natur- und Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung zu beachten sind. Unabhängig von der Abwägung der Belange sind die Regelungen des Artenschutzes zu beachten. Um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden wurde daher bereits im Vorfeld der Planung ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Der Gutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Planung nicht zu erwarten ist, solange die vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.	-	Die gesetzlichen Regelungen des BauGB werden bei der Aufstellung des Bebauugnsplans eingehalten.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		so nämlich auch in der Abwägungsentscheidung unberücksichtigt. Insbesondere werden auch die von den Auswirkungen auf die Insektenwelt des Biotops, namentlich auf verschiedene Schmetterlings- und Schreckenarten, nicht in den Blick genommen. Die gesamten Naturschutzbelange gehören indessen unabhängig davon, ob die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst würden, zum notwendigen Abwägungsmaterial (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 06. Mai 2011 - 5 S 1670/09 -, juris).			
		Darüber hinaus handelt es sich bei der vorgesehenen Lage der neuen Erschließungsstraße um eine im Verhältnis zu meiner Mandantin rücksichtlose Planung. Gleiches gilt für das vorgesehene Baugebiet, soweit dort Neubauflächen geschaffen werden, insgesamt. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB verpflichten die Gemeinde, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (vgl. BVerwG vom 12.12.1969, BVerwGE 34, 301/309; BVerwG vom 5.7.1974, BVerwGE 45, 309/314 f.). Führt eine Planänderung dazu, dass Nachbargrundstücke - wie hier - in anderer Weise als bisher genutzt werden dürfen, gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial. Zwar bedeutet die Annahme der Abwägungsbeachtlichkeit nachbarrechtlicher Interessen nicht, dass sie sich in der Abwägung auch durchsetzen müssen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 08.09.1988 - 4 NB 15.88 -, Buchholz	Die Stadt Landau ist sich dessen bewusst, dass die Planung mit einer neuen Erschließungsstraße und den geplanten Bauflächen eine Veränderung der bestehenden Situation für die Einwenderin darstellt. Gemäß der aktuellen Fassung des städtebaulichen Konzeptes sind im Plangebiet maximal 23 Gebäude vorgesehen, die durch die Planstraße erschlossen werden. Unter der Annahme, dass alle geplanten Gebäude errichtet werden, dass sich in etwa der Hälfte der Gebäude eine zweite Wohnung befindet und dass zu jedem Haushalt zwei PKW gehören werden, ist im Plangebiet mit einem PKW-Besatz von ca. 70 Fahrzeugen zu rechnen. Gemäß der Schätzformel der zwischenzeitlich durch die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (Rast 06) ersetzten Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ist damit auf der Planstraße eine Belastung von maximale 25 Fahrzeugbewegungen zur morgendlichen Spitzenstunde zu erwarten. Ziel der Planung ist die geordnete bauliche Nutzung einer bisher unbebauten Freifläche im Blockinnenbereich. Durch die Planung soll dringend benötigtes Wohnbauland für Einfamilienhäuser innerhalb der bereits besie-	-	Eine Änderung der Planungskonzeption erfolgt nicht. Die Belange, die für die Planung sprechen werden höher bewertet, als die vorgetragenen Belange der Einwenderin.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		406.11 § 1 BauGB Nr. 34). Ob sie aber Gegenstand der Abwägung waren und dabei hinreichend berücksichtigt worden sind, kann der betroffene Nachbar im Wege der Normenkontrolle überprüfen lassen (vgl. zum Ganzen BVerwG, Beschl. v. 20.08.1992 - 4 NB 3.92 -, Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 69, Beschl. v. 09.02.1995 - 4 NB 17.94 -, Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 102; auch Beschl. v. 18.12.1987 - 4 NB 16.87 -, Buchholz 406.401 § 15 BNatSchG Nr. 2; Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 06. Mai 2011 – 5 S 1670/09-, juris). Das Interesse, von Mehrverkehr und dessen belästigenden Auswirkungen verschont zu bleiben, stellt einen abwägungs-erheblichen Belang dar (Hessischer Verwal-tungsgerichtshof, Urteil vom 08. Dezember 2011 - 4 C 2108/10.N -,juris; ebenso BVerwG, Urteil vom 26. Februar 1999 - 4 CN 6/98 -,juris). Eine auch nur ansatzweise Berücksichtigung der Belange meiner Mandantin, die unter anderem mit einer erheblichen verkehrsbedingten Lärmzunahme zu rechnen hat, ist nicht ersichtlich. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass eine Lärmzunahme einen abwägungserheblichen Belang darstellt, wenn die dadurch verursachten Immissionen mehr als nur geringfügig sind (Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07. Dezember 2011 - 1 C 10352/11 -, juris). Hiervon ist angesichts der Dichte und Anzahl der nach dem Plan zulässigen neuen Wohneinheiten ohne weiteres auszu-gehen. Das Grundstück meiner Mandantin befindet sich idyllisch gelegen in einem äußerst ruhigen Wohngebiet. Eine nennenswerte Lärmvorbelastung ist nicht gegeben. Der gesamte Zu- und (bei Einbahnstraßenführung: oder) Abgangsverkehr des neuen Wohngebiets würde unmittelbar entlang des Grundstücks meiner Mandantin vorbei geführt. Die durch den Mehrverkehr entstehenden Belastungen wurden nicht ermittelt. Bei 26 aus dem Plan ersichtlichen neuen Gebäuden ist ohne weiteres mit 52 Wohneinheiten und damit unter Berücksichtigung der gestiegenen Mobilitätsan-forderungen und -gewohnheiten - pro Familie teils 3 - 4	delten Fläche des Ortsteils Queichheim geschaffen werden. Durch die Nutzung der Blockinnenfläche kann die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in der freien Landschaft im gleichen Umfang vermieden und dem regionalplanerischen Grundsatz der Innenent-wicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden. Die Anzahl der Verkehrsbewegungen auf der Planstraße bleibt weit hinter der Verkehrsbelas-tung des Breiten Wegs zurück, so dass die zusätzliche Belastung des Grundstücks der Einwenderin durch Verkehrslärm gegenüber den heutigen Zustand als geringfügig zu bewerten ist. Auch von der geplanten Wohnnutzung gehen keine Emissionen aus, die nicht in ähnlicher Form auch vom Anwesen der Einwenderin selbst und der bestehenden Bebauung am Breiten Weg bereits ausgehen. Eine besondere Rücksichtslo-sigkeit der Planung gegenüber der Einwenderin kann daher nicht erkannt werden. Im Rahmen der Abwägung der Belange wird die Bereitstellung von benötigtem Bauland innerhalb der Ortslage höher bewertet als die zusätzliche Belastung der Einwenderin durch die Planstraße und die zukünftig angrenzende Wohnnutzung. Selbstverständlich steht es der Einwenderin frei, den Bebauungsplan im Normenkontrollverfahren prüfen zu lassen.		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		Fahrzeuge - mit einem bereits bereinigten Zuwachs von jeweils über 100 Kraftfahrzeugen zu rechnen, welche das Grundstück meiner Mandantin auf dessen Westseite dann - und dies mehrfach täglich - passieren. Ohne die Einholung eines Lärmgutachtens hätte die Straßenführung so keinesfalls geplant werden dürfen. Das äußerst nahe Heranrücken der gesamten geplanten neuen dichten Bebauung an das Grundstück meiner Mandantin ist ebenfalls rücksichtslos. Das Grundstück meiner Mandantin befindet sich seit vielen Jahren in einer besonders schützenswerten Aussichtslage auf das bislang unbebaute eingangs genannte Biotop.			
3		Stellungnahme vom ??? Der nördliche Teil des Flurstücks 43 soll für die Eigennutzung vorgesehen werden, eine Bebauung in zweiter Reihe ist nicht vorgesehen und nicht erwünscht. Daher muss die Ausweisung als Bauland des Flurstücks 43 nicht so weit wie bisher vorgesehen geschehen, sondern lediglich ca. 10 m von der Ecke Flurstück 44 südlich nach Norden. Die Bebauung sollte zweigeschossig (angepasst an den Breiten Weg) vorgesehen werden.  	Der Anregung kann gefolgt werden, indem das Plangebiet im Bereich des Flurstücks 43 wie gewünscht abgegrenzt wird.	+	Das Plangebiet wird im Bereich des Flurstücks 43 ca. 10 m nördlich der südlichen Grenze des angrenzenden Flurstücks 44 abgegrenzt
		Aufgrund der vorgesehenen Bebauung ist eine Rettung (Löscheinsatz) auf dem Flurstück 44 vom Breiten Weg her	Bei dem Flurstück 44 handelt es sich um ein nahezu vollständig durch Gebäude, Lager und	-	An der dem Bebauungsplan

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		nicht mehr möglich. Von der Queichheimer Hauptstr. ist ebenfalls eine Löschmaßnahme nicht durchführbar.	Abstellflächen genutzte Fläche. Aufgrund der großen Tiefe von ca. 110 m und der dichten Bebauung mit Gebäuden und Überdachungen sind gerade die rückwärtigen Teile des Grundstücks für die Feuerwehr von der Queichheimer Hauptstraße nur schwer zu erreichen. Ein möglicher Zugang vom Breiten Weg im Süden ist derzeit nur über eine ca. 60 m tiefe, derzeit als extensive Wiese gestaltete private Grünfläche möglich. Dieser Zugang kann damit schon heute nicht als gesichert angesehen werden. Durch die Planung rückt eine öffentliche Straßenfläche auf bis zu 7 m an die südliche Grenze des Flurstücks 44 heran. Auf einem Teil der Fläche zwischen der Planstraße und dem genannten Flurstück sind keine Hauptgebäude zulässig, so dass – trotz möglicher Nebengebäude – die praktisch nutzbaren Zugangsmöglichkeiten der Feuerwehr zum südlichen Teil des Flurstücks 44 durch die Planung eher verbessert werden.		zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption wird festgehalten.
4		Stellungnahme vom 18.11.2014 Ich grenze mit meinen Weinbaubetrieb, der sich in der Queichheimer Hauptstrasse 116 befindet, unmittelbar mit meinem Hofstellengrundstück an den Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes im Süden an. Derzeit ist der Betrieb nur von Norden über die Queichheimer Hauptstraße erschlossen. Eine wesentliche Vereinfachung der Betriebsabläufe würde sich jedoch ergeben, wenn wir eine rückwärtige Erschließung ermöglicht bekämen. Von daher rege ich an dies in die Planung mit aufzunehmen. Eine rückwärtige Erschließung hätte auch den Vorteil, dass die verkehrliche Situation an der Hauptstraße entlastet werden könnte. Des Weiteren regen wir zu prüfen, ob der rückwärtige Bereich meines Grundstücks mit der Plannummer 49 als bebaubare	Da das Flurstück 44 nicht in das Plangebiet einbezogen werden soll, wäre eine rückwärtige Erschließung und eine rückwärtige Baumöglichkeit auf dem Anwesen Queichheimer Hauptstraße 116 im Rahmen der Planung nur durch die Aufgabe eines der beiden Bauplätze östlich der geplanten Erschließungsstraße auf dem Flurstück 1258/3 möglich. Da der Landwirt zwischenzeitlich mit dem östlichen Nachbarn eine zweite Zufahrtsmöglichkeit über das östlich gelegene Anwesen Queichheimer Hauptstraße 118 vereinbart hat, erscheint eine Durchfahrt vom Plangebiet aus und ein Einbezug in das Plangebiet nicht mehr erforderlich. Eine Bebaubarkeit im rückwärtigen Bereich des	-	Auf eine Zufahrtsmöglichkeit von der Planstraße zum landwirtschaftlichen Betrieb sowie auf einen Einbezug des Flurstücks 49 in die Planungen wird verzichtet.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		Fläche festgesetzt werden kann.	Flurstücks 49 ergibt sich bei der Verwirklichung der Planung möglicherweise durch die dann prägende Bebauung gemäß § 34 BauGB.		
		Bei der Planung sollte auch berücksichtigt werden, dass von unserer Hofstelle Immissionen ausgehen kann. Da die geplante Wohnbebauung an den Betrieb heranrückt wird der Nachweis einer Verträglichkeit der von unserem Betrieb ausgehenden Immissionen in Bezug auf die geplante Bebauung für erforderlich gehalten.	Der Anregung wurde gefolgt, indem ein Schallgutachten zur Abschätzung möglicher Konflikte zwischen dem bestehenden Weinbaubetrieb und der geplanten Wohnbebauung beauftragt wurde. Bei der Berechnung des auf das Plangebiets einwirkenden Gewerbeschalls wurde nicht nur die bestehende Betriebstätigkeit des Winzerbetriebes sondern auch die darüber hinausgehenden Betriebsabläufe nach einer geplanten Erweiterung und Umstrukturierung zugrunde gelegt. Der Schallgutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Winzerbetrieb im weit überwiegenden Teil des Plangebiets auch nach Durchführung der geplanten Umstrukturierung nicht überschritten wird. Lediglich auf dem direkt südlich angrenzenden Bauplatz ist am Tag bis zu einer Tiefe von 5 m mit einer geringfügigen Überschreitung des Immissionsrichtwertes um maximal 1,2 dB(A) zu rechnen. Um einen immissionsrechtlichen Konflikt zwischen dem bestehenden Betrieb und der heranrückenden Wohnbebauung sicher auszuschließen werden für diese Fläche Maßnahmen zum passiven Schallschutz (Verzicht auf nach Norden orientierte öffenbare und notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen) festgesetzt.	+	Ein Schallgut-achten wird er-stellt und die Ergebnisse in die Planung einge-stellt. Für einen Teilbereich eines Baugrundstücks ist eine Festsetzung zum passiven Schallschutz erforderlich.
		Des Weiteren befürworten wir: - keine Bebauung in zweiter Reihe	Bei der vorgesehenen Bebauung in zweiter Reihe handelt es sich lediglich um eine Option, die erst in Anspruch genommen werden kann,	-	Die dem Bebauungsplan zugrunde

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		- Anschluss der Straße zur Erschließung des Baugebiets an die „Gärten“ der Hauptstr. Grundstücke (ca. 4-6 m Richtung Norden) - außerdem sollte die Feuerwehrzufahrt, möglichst in Bezug auf die zur Hauptstr. angrenzenden Grundstücke in bereits bestehende Bebauung und der Neuerrichtung des Gebietes „D 13“ beachtet werden.	wenn der straßenseitige Grundstücksbereich mit einem Hauptgebäude bebaut ist. Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept leitet sich von der typischen Baustruktur im Ortskern Queichheim mit straßenseitigen Hauptgebäude und rückwärtigem Scheunenkranz ab. Entsprechend der zunehmenden Umnutzung der rückwärtigen Scheunen im umgebenden Altbestand sollen auch im Plangebiet auf den tiefen Grundstücken der nördlichen Bauzeile ergänzende rückwärtige Wohngebäude zulässig sein, die die typischen Bauformen des Queich-heimer Ortskerns wieder aufnehmen und so das Wohnen mehrerer Generationen auf einem gemeinsamen Anwesen wieder möglich machen. Eine Verschiebung der Erschließungsstraße nach Norden und ein Verzicht auf die Bebauung im rückwärtigen Bereich der nördlichen Baureihe wird daher aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Die benötigten Feuerwehrzufahrten für die bestehende Bebauung entlang der Queichheimer Hauptstraße sind auch unabhängig von der Planung auf den jeweiligen Grundstücken zu gewährleisten. Eine Feuerwehrzufahrt durch das Plangebiet zur Bebauung an der Queichheimer Hauptstraße ist nicht vorgesehen. Dennoch wird die Zugänglichkeit zum südlichen Teil des seitens der Nachbarn offenbar als feuergefährdet bewertete Flurstücks 44 (Queichheimer Hauptstraße 114) tendenziell verbessert.		liegende städtebauliche Konzeption wird beibehalten.
5		Contra aktueller Bebauungsplan: ➢ alles sehr beengt, auf Südseite sehr kleine Grundstücke (Bsp. Kritik an Schlachthofgrundstücke = Hasenställen); enge Straße	Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht eine Mischung unterschiedlicher Haustypen, aber auch Wohnformen vor. Neben der üblichen Typologie des freistehenden Einfamilienhauses mit	-	Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		➢ Häuser stehen sich direkt gegenüber ➢ Sehr düster ➢ Mehr-Generationen-Bauen sehr speziell Alternativen: Versetzen der Straße Richtung Norden: ➢ ca. 500 m² / Grundstücke auf Südseite – statt 7 nur 6 Grundstücke ➢ ca. 450 m² / auf Nordseite – wenn man Häuser zurück versetzt schafft man Weitläufigkeit (Enge wird vermieden) – durch kleinere Grundstücke sind Zufahrtswege nicht allzu lang Bsp. Im Vogelsang 116 B/118 A Anhang Planskizze	beidseitigem Grenzabstand ist nördlich der Erschließungsstraße eine abgewandelte Bebauung vorgesehen, die sich an der städtebaulichen Struktur des Queichheimer Ortskerns orientiert. Typisch für den Ortskern von Queichheim ist die sog. Haus-Hof-Bauweise mit einem giebelständigen an der Straße orientierten und einseitig an die Grundstücksgrenze angebauten Haupthaus und dem rückwärtigen, zur Straße traufständigen und ebenfalls mindestens einseitig an die Grundstücksgrenze angebauten Scheunenriegel. Verbindendes Element zwischen den beiden Gebäudezeilen ist der Hof, der auch bei einem Ausbau der historischen Scheunen zu Wohnzwecken in der Regel als gemeinsam genutzter Bereich verbleibt. Ziel der Planung ist es, ein gemeinsames Wohnen mehrerer Generationen oder auch von nicht verwandet Baugemeinschaften auf einem Anwesen mit gemeinsam genutzten Außenflächen zu ermöglichen. Dabei ist aus städtebaulichen Gründen zunächst das für den Straßenraum prägendere straßenseitige Haupt-gebäude zu errichten. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude wird dabei durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet. Da die der Planung zugrundeliegende städtebau-liche Konzeption nicht aufgegeben werden soll, wird auf die in der beiliegenden Planskizze vor-geschlagene Verschiebung der Planstraße nach Norden und die Aufgabe des zweiten Baufensters im Norden verzichtet.		Konzeption wird beibehalten.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
			Da der Bebauungsplan keine Grundstücksgrenzen vorsieht, liegt die Aufteilung der Bauflächen in Baugrundstücke im Ermessen der Grundstückseigentümer, die damit innerhalb des Rahmens des Bebauungsplans ihre Vorstellungen zur Grundstücksgröße und zur Anzahl der Baugrundstücke umsetzen können.		

Anhang Planskizze zu Pkt. 5