
Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan D 13 „Im Dorf“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1. BauGB und der Nachbargemeinden
gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

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

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:

1. Deutsche Post AG, Bonn
2. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Mainz
3. Ministerien des Inneren, für Sport und Infrastruktur (Breitband-Projekt), Mainz
4. Landesbetrieb Mobilität, Projektmanagement Neubau, Dahn
5. Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Karlsruhe
6. Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern
7. Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen
8. Sonderabfallmanagement-Gesellschaft (SAM), Mainz
9. Vermessungs- und Katasteramt Landau, Gutachterausschuss
10. Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd, Kaiserslautern
11. Stadtverwaltung LD, Umweltschutz, Untere Abfall- und Wasserbehörde
12. Verbandsgemeinde Landau-Land

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und Trägern öffentlicher Belange war keine Stellungnahme erforderlich bzw. bestehen keine Bedenken:

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, Mainz
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Landespflege, Mainz
3. Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, Landau
4. DLR Rheinpfalz für wein- und gartenbauliche Berufsbildung, Beratung, Forschung und Landentwicklung, Neustadt
5. Jugendamt
6. Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach an der Queich
7. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH
8. Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken
9. SGD, Gewerbeaufsicht Neustadt
10. IHK, Landau
11. Vermessungs- und Katasteramt Landau, Umlegungsausschuss
12. Landesbetrieb Mobilität Autobahnamt Montabaur

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
1	Wintershall Holding GmbH Postfach 1265 49403 Barnstorf	<p>Stellungnahme vom 22. Mai 2014</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des unter Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke, stehenden bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Landau-Ost IV“ der von Rautenkranz Exploration und Produktion GmbH & Co. KG, Celle. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.</p> <p>Wir bitten Sie, nachrichtlich einen entsprechenden Hinweis auf das Bewilligungsfeld in den textlichen Teil des aufzustellenden Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Zu berücksichtigende Bohrungen oder Anlagen unter unserer Betriebsführung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigefügt wird.</p> <p>Die bestehende Erlaubnis zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen steht der Planung jedoch nicht entgegen und hat für die Bauherren keine direkten Auswirkungen.</p>	+	Dem Bebauungsplan wird in Hinweis auf das bestehende Bewilligungsfeld beigefügt.
2	Brand- und Katastrophenschutz Landau	<p>Stellungnahme vom 20. Oktober 2014</p> <p>Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz sicher zu stellen.</p> <p>Die Wassermenge (800 l/min für die Dauer von zwei Stunden) muss den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Brandbekämpfung zur Verfügung stehen. Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.</p> <p>Zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz dienen Hydranten. Deren Ausführung ist im DVGW Arbeitsblatt W 331/I-VII, den Hydrantenrichtlinien, geregelt. Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.</p> <p>Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen</p>	<p>Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge kann durch das Trinkwassernetz erfolgen.</p> <p>Die genaue Lage und Ausführung der Hydranten ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern wird erst im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung bestimmt.</p> <p>Die Vergabe der Hausnummern erfolgt ebenfalls nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern im Rahmen der Umlegung.</p>	+	Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt durch das örtliche Trinkwassernetz.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		Die Hausnummern sind so zu gestalten, dass sich ihre Abfolge logisch ergibt und von anrückenden Rettungskräften nachvollzogen werden kann. Die Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden anzubringen			
3	Generaldirektion Kultu- relles Erbe Rheinland- Pfalz Direktion Landesar- chäologie Kleine Pfaffengasse 10 67436 Speyer	Stellungnahme vom 21. Oktober 2014 In unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Be- reich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsäch- lich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale be- kannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäo- logie - Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebun- den: 1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten an- zuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können. 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzu- weisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologi- sche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer. 4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen wer- den, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein ange- messener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Ret- tungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Fir- men, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäo- logischen Forschung entsprechend durchführen können. 5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als	Die gesetzlichen Regelungen des Denkmalschut- zes sind grundsätzlich auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beach- ten. Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die Rege- lungen des Denkmalschutzes beigefügt wird. Die Vergabe der Erdarbeiten sowie der Inhalt der Bauausführungspläne liegen jedoch nicht im Re- gelungsbereich des Bebauungsplans. Davon unabhängig kann der Erschließungsträger im Rahmen des Erschließungsvertrages verpflich- tet werden: <ul style="list-style-type: none"> • die Erdarbeiten rechtzeitig bei der Direkti- on Landesarchäologie anzuzeigen, • die ausführenden Firmen auf die Bestim- mungen des Denkmalschutz- und Pflege- gesetzes hinzuweisen, • bei Bedarf der Direktion Landesarchäolo- gie einen angemessenen Zeitraum für ih- re Rettungsgrabungen einzuräumen, • diese Punkte in die Bauausführungspläne zu übernehmen. 	+	Dem Bebau- ungsplan wird ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen es Denkmalschut- zes beigefügt. Der Erschlie- ßungsträger wird im Rahmen des Erschlie- ßungsvertrags zu den vom der Direktion Lan- desarchäologie geforderten Maßnahmen verpflichtet.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.			
4	SGD Süd Postfach 10 02 62 67402 Neustadt	Stellungnahme vom 22.10.2014, Az.: 14-433-21:41 Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1999 ist der Planbereich als Gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche ausgewiesen. Außerdem ist das Plangebiet Teil des in der Datenbank Raum+Monitor erfassten Innenpotentials Nr. 45. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung und entspricht somit Z 31 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV.	Der Planentwurf entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms. Es werden keine Anregungen oder Einwände vorgetragen.		Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.
5	Stadtverwaltung Landau Ordnungsabteilung Friedrich-Ebert-Str. 5	Stellungnahme vom 22.10.2.14, Zu der Fragestellung nach Auftreten von Kampfmitteln können wir auf der Basis der uns vorliegenden Informationen keine abschließende Aussage treffen, da hier kein entsprechendes Verzeichnis geführt wird und uns auch diesbezüglich keine konkreten Erkenntnisse vorliegen. Die Luftbilddauswertung der Fa. Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH weist für den fraglichen Bereich keine Befunde aus. Erkennbar ist allerdings eine Art Splitterschutzgraben im nordöstlichen Bereich des Baugebietes. Aus der militärhistorischen Rekonstruktion der Fa. Carls GmbH geht hervor, dass wohl am 23. März 1945 eine deutsche 8,8 cm Batterie kurze Zeit auf eine amerikanische Batterie feuerte, die auf dem Wiesengelände hinter dem Queichheimer Friedhof in Stellung gegangen war. Das Feuer lag laut Bericht aber zu kurz oder zu lang, d.h. in der Ost-West-Richtung verzogen. Von einer Nord-Süd-Abweichung ist nicht die Rede. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt ca. 300 m südöstlich des Friedhofes. Wenn dieser Bereich Beschuss erhalten hätte, wären dort Granattrichter zu vermuten, denn nicht alle Granaten einer Batterie schlagen als Blindgänger ein. Außer dem o.a. Splitterschutzgraben sind dort allerdings keine Gelände-anomalien zu erkennen. Die Fa. Carls GmbH ist auch nicht in der Lage, eine exakte räumliche Abgrenzung der von Kampfhandlungen betroffenen Flächen vorzunehmen. So wurde Queichheim im	Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein Hinweis auf den möglicherweise im Plangebiet vorhandene Splitterschutzgraben sowie auf das nicht auszuschließende Vorkommen von Kampfmitteln beigefügt wird.	+	Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis beigefügt, dass sich im Plangebiet möglicherweise ein früherer Splitterschutzgraben befindet und dass das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Bereich nördlich und südlich der Hauptstraße ellipsenförmig in der Karte markiert. Damit wird lediglich dokumentiert, daß Queichheim von Artilleriebeschuß betroffen war, allerdings ohne die exakten Flächen bezeichnen zu können. Für das geplante Baugebiet gibt es aktuell daher keine sich aufdrängenden konkreten Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung i. S. des Beschlusses des BVerwG vom 9.11.1979 - 4 N 1.78.</p> <p>Der o.a. Splitterschutzgraben sollte, soweit er in das Baugebiet fällt, lokalisiert und überprüft werden, soweit dort Eingriffe in das Erdreich erfolgen. Im Übrigen gilt auch hier, dass ein Auffinden von Kampfmitteln nie gänzlich ausgeschlossen werden kann. Bei allen Eingriffen ins Erdreich sollte daher die gebotene Sorgfalt beachtet werden, wozu auch eine Überwachung des Erdaushubes gehört.</p>			
6	Landesbetrieb Mobilität Speyer Postfach 18 80 67328 Speyer	<p>Stellungnahme vom 27.10.2014, Az.: 4520-IV 40</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Landau-Queichheim. Die Erschließung ist innerörtlich über Stadtstraßen beabsichtigt. Die L 509 als nächste klassifizierte Straße verläuft südlich in einer Entfernung von ca. 190 m.</p> <p>Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Aufgrund der in der Nähe verlaufenden L 509 und der A 65 machen wir jedoch vorsorglich darauf aufmerksam, dass die Stadt Landau durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt, indem ein Schallgutachten zur Berechnung des auf das Plangebiets einwirkenden Verkehrslärms erstellt wurde. Der Schallgutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) lediglich im Bereich des bestehenden Bauplatzes am Breiten Weg teilweise überschritten werden. Bei der Fläche handelt es sich um einen bereits bestehenden Bauplatz am Breiten Weg, dessen Immissionsbelastung durch die Planung nicht wesentlich verändert wird. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch im gesamten Plangebiet eingehalten, so dass nach Aussage des Schallgutachters keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich sind. Die bestehenden Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 am Breiten Weg waren bereits vor Beginn der Planung vorhanden und können in der Abwägung der Belange unverändert hingenommen werden.</p>	+	<p>Das gewünschte Schallgutachten wurde erstellt. Maßnahmen zum Schallschutz sind über das bisherige Maß hinaus nicht erforderlich.</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbauasträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 509 / A 65 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte Regeln müssen.</p>			
7	Metropolregion Rhein-Neckar Postfach 10 26 36 68026 Mannheim	<p>Stellungnahme vom 29.10.2014, Az.: 73.8</p> <p>Das Planungsvorhaben entspricht in idealer Weise dem raumordnerischen Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung gemäß Z 1.4.1.4 des in Kürze genehmigten verbindlichen Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Die Planung wird aus regionalplanerischer Sicht somit ausdrücklich unterstützt.</p> <p>Wir möchten die Stadt Landau darüber hinaus dazu ermutigen, an der Baulandstrategie konsequent festzuhalten und wünschen ihr dabei viel Erfolg.</p>	Der Planung wird zugestimmt.		Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.
8	Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Str. 5 55129 Mainz	<p>Stellungnahme vom 22.10.2014, 3240-1118-14/V1</p> <p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Bebauungsplan D 13 "Im Dorf" im Bereich des unter Bergaufsicht stehenden Erdölgewinnungsbetriebes "Landau" liegt. Der Betreiber ist die Firma Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke, Rechteimer Straße 2 in 49406 Bamstorf.</p> <p>Ferner befindet sich das in Rede stehende Gebiet innerhalb der Bewilligungen für Kohlenwasserstoffe "Landau Ost IV" und für Erdwärme "Landau". Inhaberin der Berechtigung "Landau Ost IV" ist die Firma Hermann von Rautenkranz,</p>	<p>Der Anregung wurde bereits Folge geleistet, indem die Fa. Wintershall innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang um eine Stellungnahme zur Planung gebeten wurde. Die Stellungnahme der Wintershall mit Schreiben vom 22.05.2015 ist ebenfalls Gegenstand der vorliegenden Abwägung.</p> <p>Der Anregung kann weiterhin gefolgt werden, indem die Firma Hermann von Rautenkranz, Internationale Tiefbohr GmbH im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten wird.</p> <p>Grundsätzlich stehen die bestehenden Bewilligungen für Erdöl, Kohlenwasserstoffe und Erdwärme der Planung nicht entgegen.</p>	+	Die Fa. Hermann von Rautenkranz, Internationale Tiefbohr GmbH wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Internationale Tiefbohr GmbH & Co. KG ITAG, Itagstraße in 29221 Celle (Kohlenwasserstoffe). Die Inhaberin der Bewilligung "Landau" ist ebenfalls die Firma Wintershall Holding GmbH.</p> <p>Nach den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Bebauungsplanes kein Altbergbau dokumentiert.</p> <p>Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben der vorgenannten Inhaberinnen keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit diesen in Verbindung zu setzen.</p> <p>Boden und Baugrund</p> <p>- allgemein:</p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</p> <p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Keine Einwände</p> <p>- Radonprognose:</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.</p> <p>Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.</p> <p>Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen</p>	<p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Ein Hinweis zum Bebauungsplan erscheint nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß einer internen Stellungnahme des Umweltamtes ist in Landau aufgrund der bestehenden geologischen Verhältnisse nicht mit einem gefährlichen Radonvorkommen zu rechnen. Da seitens der Stadt Landau dennoch die Pflicht anerkannt wird, die künftigen Bauherrn über eine mögliche Gefahr durch Radon in der Bodenluft zu informieren, wird dem Bebauungsplan ein ausführlicher Hinweis beigefügt. Dabei wird den Bauherrn auch eine Radonmessung auf dem eigenen Bauplatz empfohlen.</p>	<p>- / +</p>	<p>Dem Bebauungsplan wird ein ausführlicher Hinweis zu der möglichen Radonbelastung im Plangebiet beigefügt. Auf eine orientierende Radonmessung im Plangebiet wird verzichtet.</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.</p> <p>Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; - Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes; - Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter; - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit; - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma); - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen. <p>Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.</p>			
9	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Postfach 10 07 20 67407 Neustadt	<p>Stellungnahme vom 7.11.2014, Az.: 14-04.03</p> <p>An den Geltungsplan des Bebauungsplanes grenzt im Norden die Hofstelle des Weingutes "Andreashof", Queichheimer Hauptstraße 116 (Pl.Nr. 49). Es handelt sich hierbei um ein Weingut, welches Flaschen- und Fassvermarktung betreibt.</p>	Soweit der Verwaltung bekannt ist, hat der betreffende Betrieb bereits mit dem östlichen Nachbarn eine Vereinbarung für eine zweite Zufahrt über das östlich angrenzende Anwesen Queichheimer Hauptstraße 118 getroffen. Eine zweite Zufahrt durch das geplante Wohngebiet ist damit nicht	-	Auf eine Zufahrtsmöglichkeit von der Planstraße zum landwirtschaftlichen Betrieb

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Derzeit ist der Betrieb nur von Norden über die Queichheimer Hauptstraße erschlossen. Zur Vereinfachung der Betriebsabläufe und zur Entspannung der verkehrlichen Situation an der Hauptstraße sollte im vorliegenden Verfahren die Schaffung einer rückwärtigen Erschließungsmöglichkeit geprüft werden.</p>	<p>erforderlich. Die Zufahrt mit größeren landwirtschaftlichen Geräten über eine reine Anlieger- und Wohnstraße wird aus städtebaulichen Gründen ohnehin als problematisch erachtet. Eine zu berücksichtigende rechtlicher Sicherung einer Zufahrt von Breiten Weg z. B. durch ein Wegerecht oder eine Baulast, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen wäre, bestand bisher nicht.</p>		<p>wird verzichtet.</p>
		<p>Erfahrungsgemäß können bei landwirtschaftlichen Betrieben bei einer ordnungsgemäßen Betriebsführung Immissionen, im vorliegenden Fall hauptsächlich in Form von Lärm, ausgehen. Auf Ebene des Bebauungsplanes halten wir es für erforderlich, die vom Weinbaubetrieb ausgehenden Immissionen im Hinblick auf eine gegenseitige Verträglichkeit zu der geplanten wohnbaulichen Nutzung im Süden über ein Lärmgutachten zu überprüfen.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits Folge geleistet, indem ein Schallgutachten erstellt wurde.</p> <p>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.</p> <p>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 offenbare und notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen) festgesetzt.</p>	<p>+</p>	<p>Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden in die Planung eingestellt.</p> <p>Für einen Teilbereich eines Baugrundstücks ist eine Festsetzung zum passiven Schallschutz erforderlich.</p>
		<p>Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob für das Vorhaben naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Darüber hinaus fehlen die textlichen Festsetzungen. Wir bitten im weiteren Verfahren um Ergänzung und weitere</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist</p>	<p>+</p>	<p>Für das Vorhaben werden keine naturschutzfachliche</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		Beteiligung.	damit nicht erforderlich. Die Landwirtschaftskammer wird im Rahmen des Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.		chen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.
10	Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest, PTI 11 Pirmasenser Str. 65 67655 Kaiserslautern	<p>Stellungnahme vom 5.11.2014, Az.: 353/14/NWKL/JT</p> <p>Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaß- 	<p>Die konkrete Planung der Erschließungsanlagen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung. Da die Telekommunikationsleitungen im Straßenraum verlegt werden und keiner rechtlichen Absicherung im Bebauungsplan bedürfen, hat die Entscheidung der Telekom über eine Erschließung des Plangebiets keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem der Erschließungsträger im Erschließungsvertrag verpflichtet wird, die Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen und die erforderlichen Flächen für oberirdische Schaltkästen zur Verfügung zu stellen.</p>	-	Der Erschließungsträger wird im Erschließungsvertrag verpflichtet, die Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden und die erforderlichen Flächen für oberirdische Schaltkästen zur Verfügung zu stellen.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>nahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. <p>Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken – 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.</p>			
11	<p>Polizeipräsidium Landau Polizeiinspektion Landau SB Verkehr</p>	<p>Stellungnahme vom 7.11.2014</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Da erfahrungsgemäß "junge Familien" dort bauen, sollte die Erschließungsstraße des Neubaugebietes über einen Gehweg verfügen (Kinder). 2. Die Vorfahrtsregelung der Erschließungsstraße zum Breiten Weg sollte i.S. der Tempo-30-Zone (rechts vor links) sein. 	<p>Die vorgesehene Erschließungsstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Angesichts der Rahmenbedingungen als reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr mit maximal 110 m Länge gerader Fahrbahn erscheint eine Ausgestaltung als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit gleichberechtigter und auf gegenseitiger Rücksicht basierender Nutzung durch Fahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer gerade für spielende Kinder eine größere Sicherheit geschaffen, als durch die Ausbildung eines Gehwegs.</p> <p>Der Stadt Landau ist bewusst, dass bei einer Ausweisung der Planstraße als Verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrszeichen 325.1 der StVO eine rechts-vor-links-Regelung n der Einmündung der Planstraße auf den Breiten Weg nicht möglich ist. Die abschließende Einrichtung der Planstraße als „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Sinne der StVO liegt jedoch nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans.</p>	-	<p>An der Festsetzung der Planstraße als Verkehrsberuhigter Bereich gemäß PlanZVO wird festgehalten.</p>
12	<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Region Rheinland-</p>	<p>Stellungnahme vom 7.11.2014, Az.: Netzplanung, Nr. S00019521</p> <p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Einwände vorgetragen.</p> <p>Die Herstellung der Erschließungsanlagen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans,</p>		<p>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</p>

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
	Pfalz/Saarland Zurmaiener Straße 175 54292 Trier	des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung.		
13	Stadtverwaltung Landau Sozialamt Behindertenbeauftragter	Stellungnahme vom 10.11.2014 Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Landau-Queichheim. Die vom Geltungsbereich betroffenen Grundstücke befinden sich fast ausschließlich in privatem Besitz. Der BBPlan D 13 dient der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Die Baugebietsentwicklung erfolgt über einen Erschließungsträger. Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich eine Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche vor. Das Planungskonzept sieht für den Neubaubereich die Mischung unterschiedlicher Haustypen, aber auch Wohnformen vor. Das Baugebiet sieht laut Planung keine öffentlichen Gebäude und Plätze vor. Des Weiteren wird kein Gaststättenbetrieb, sonstiges Gewerbe etc. geplant. Unter den gegebenen Bedingungen sehe ich zur Aufstellung des BBPlan D 13 „Im Dorf“ im Rahmen meines zu beurteilenden Aufgabenkreises keine Belange die negativ berührt werden.	Es werden keine Anregungen oder Einwände vorgetragen.		Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.
14	Stadtverwaltung Landau	Stellungnahme vom 7.11 2014, AZ.: 353	Der Anregung wurde bereits gefolgt, indem ein artenschutzrechtliches Gutachten für das Plange-	+/-	Der Erschließungsträger

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
	Landespflege und Umweltplanung Untere Naturschutzbehörde	<p>10 anerkannte Umweltverbände wurden beteiligt. Folgende Stellungnahmen gingen ein:</p> <p>Der BUND hat keine Einwände und lobt die geplante Innenverdichtung.</p> <p>Der NABU hat keine Einwände und begrüßt die Nachverdichtung.</p> <p>Die POLLICHIA hat keine Bedenken, die vorhandenen Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten und in die Hausgärten integriert werden.</p> <p>Der Landesverband der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V. (PWV), die Landesaktionsgemeinschaft (LAG) und die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) teilen mit, dass sie keine Einwände, Bedenken oder Anregungen haben.</p> <p>Ergebnis:</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir die Innenentwicklung und haben keine Bedenken sofern folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund des vorhandenen Bestandes mit altem Gartenland, Grünland, alten Obstbäumen und Gehölzen ist von einer mittleren bis hohen ökologischen Wertigkeit der Flächen auszugehen. Die Flächen dienen als Lebens- und Nahrungsplätze für verschiedene Tiere und Pflanzen sowie als Trittsteinbiotope im besiedelten Raum. <p>Evtl. sind alte Obstsorten vorhanden. Aus Gründen des Artenschutzes (§ 44 Abs. 1-3 BNatSchG) ist daher eine fachliche Überprüfung und Auswertung erforderlich. Um aussagekräftige Ergebnisse zu erzielen ist im Vorfeld eine Bestandskartierung über eine Vegetationsperiode mit Scherpunkt Vögel, Insekten, Fledermäuse durchzuführen. Ggf. sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu entwickeln.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhandene, das Ortsbild prägende Bäume sollen nach Möglichkeit als „Bestandsbäume“, die dauerhaft zu pfle- 	<p>biet erstellt wurde. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich durchgeführt werden.</p> <p>Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen (möglich Sommerquartiere) ist die Rodung und Bauaufreimung im Zeitraum zwischen dem ersten Oktober und dem letzten Februar durchzuführen. Sollen diese Arbeiten aus zwingenden Gründen außerhalb der genannten Zeit erfolgen, so ist dies zu begründen und es ist vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf Besiedelung durch Fledermäuse und Vögel durchzuführen.</p> <p>Als Ersatz für den potenziellen Verlust von Gebäudequartieren (Sommerquartiere) der Zwergfledermaus ist je betroffene Gebäudestruktur ein Ersatzquartier aus 5 Fledermauskästen an geeigneter Stelle im Umfeld der Stadt Landau aufzuhängen. Die Platzierung der Kästen erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Landau.</p> <p>Der Erschließungsträger ist im Rahmen des Erschließungsvertrages zur Durchführung dieser Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu verpflichten.</p> <p>Bei den Bäumen im Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um teilweise verwilderte, teilweise noch gepflegte Spalierobstzeilen, die nicht prägend auf das Ortsbild einwirken. Ein Erhalt dieser Spalierobstbäume erscheint auch aufgrund der leichten Ersetzbarkeit städtebaulich nicht zwingend geboten. Es liegt damit in der Entscheidung der einzelnen Bauherrn, ob sie Teile der beste-</p>		wird im Erschließungsvertrag zur Durchführung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>gen und zu erhalten sind, einzeln festgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus Gründen des Klimaschutzes und zur „Durchlüftung“ des Plangebietes sowie der angrenzenden Bebauung soll ein Abriegeln der Kaltluftströme durch Baukörper vermieden werden. Eine zusätzliche intensive Eingrünung durch Gärten, Fassadenbegrünung und Dachbegrünungen kann einen positiven Beitrag dazu leisten und wird von uns empfohlen. 	<p>henden Obstpflanzungen im Rahmen ihrer privaten Bautätigkeit erhalten und in ihre Gartenplanung integrieren.</p> <p>Eine Durchlüftung des Plangebiets in West-Ost-Richtung sollte aufgrund der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend gewährleistet sein. In Nord-Süd-Richtung wird die großräumige Belüftung bereits heute durch die bestehende Blockrandbebauung beeinträchtigt. Zur Eingrünung des Baugebiets werden im Bebauungsplanentwurf entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen getroffen.</p>		
15	Energie Südwest Netz GmbH Industriestraße 18 76829 Landau	Stellungnahme vom 11.11 2014 Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom / Gas / Wasser ist vom Breiten Weg her möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.
16	Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau Friedrich-Ebert-Str. 5 756829 Landau	<p>Stellungnahme vom 03., 04. und 06.11 2014/</p> <p>1. Abt. Abwasserbeseitigung: Das unbebaute Plangebiet ist in unserem Generalentwässerungsplan aus dem Jahre 2006 nur als unversiegelte Fläche enthalten. Wir müssen daher, wenn das Gebiet bebaut wird, ein neues Wasserrecht bei der SGD Süd beantragen, dass diese Flächen bei der Schmutzwasserabgabe berücksichtigt. Der Antrag wird von dem EWL veranlasst, die Kosten muss jedoch der Privaterschließungsträger tragen. Weitere Informationen dazu gehen von der Abteilungsleitung direkt an Herrn Mattusch, der von Seiten des Stadtbauamtes die Erschließungsmaßnahme betreut.</p> <p>2. Abt. Abfallentsorgung: Keine Ergänzungen notwendig</p> <p>3. Ein KAB fällt da Privaterschließungsträger</p>	<p>Die erforderlich wasserrechtliche Genehmigung ist in einem vom Bebauungsplan unabhängigen wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.</p> <p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem der Erschließungsträger im Rahmen des Erschließungsvertrages verpflichtet wird, die Kosten des wasserrechtlichen Verfahrens zu tragen. Dies ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>	+	Der Erschließungsträger wird im Erschließungsvertrag verpflichtet, die Kosten des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens zu tragen.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
17	Stadt Landau Bauordnungsabteilung	<p>Stellungnahme vom 13.11.2014, Az.: VA/0048/2014/B</p> <p>Mit Schreiben vom 04.11.2014 hat die Bauordnungsabteilung zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes D 13 „Im Dorf“ in Landau Queichheim eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Diese Angelegenheit wurde am 12.11.2014 mit 60/L und Herrn Schneider von der Stadtplanungsabteilung besprochen.</p> <p>Es wurde vereinbart, dass im Bebauungsplan D 13 für die Grundstücke mit einer ausgewiesenen Bebauung in zweiter Reihe eine Mindestgröße der Grundstücke festgesetzt wird, dass die Vordergebäude entlang der Straße zuerst bzw. zeitgleich mit den Rückgebäuden zu errichten sind.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem festgesetzt wird, dass eine Bebauung im rückwärtigen Baufenster nur zulässig ist, wenn im straßenseitigen Baufenster des gleichen Baugrundstücks bereits ein Hauptgebäude errichtet wurde oder zeitgleich mit dem Hauptgebäude im rückwärtigen Baufenster errichtet wird.</p> <p>Auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird im Zuge der Planung verzichtet, da eine spätere Teilung der Grundstücke mit Straßenseitiger und rückwärtiger Bebauung so nicht wirkungsvoll verhindert werden kann.</p>	+	Es wird festgesetzt, dass eine Bebauung in zweiter Reihe nur zulässig ist, wenn das straßenseitige Baufenster des Baugrundstücks bereits mit einem Hauptgebäude bebaut ist oder zeitgleich bebaut wird.
		<p>Stellungnahme vom 4.11.2014</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten der Bauordnungsabteilung grundsätzlich keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden:</p> <p>1) Gemäß beiliegendem Vorgang Unerlaubtes Bauen wurden auf dem Grundstück Flurstück Nr. 27 etliche bauliche Anlagen ohne Genehmigung errichtet, die im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke wieder zu entfernen sind.</p> <p>Die Gebäude sind zum Teil mit Asbestzementplatten eingedeckt, die als Sondermüll nur von eigens dafür zugelassenen Firmen entsorgt werden dürfen, was entsprechend nachzuweisen ist.</p>	<p>Der Abriss nicht genehmigter Bauten die der Verwirklichung des Bebauungsplanentwurfs entgegenstehen, liegt nicht im Einflussbereich des Bebauungsplans, sondern in der Verantwortung des Eigentümers. Soweit der Erschließungsträger den Abbruch im Auftrag oder in Absprache mit dem Eigentümer übernimmt, ist er im Erschließungsvertrag zu verpflichten, bei der Entsorgung der Abbruchmaterialien die entsprechenden abfallrechtlichen Regelungen zu beachten.</p> <p>Die entsprechenden abfallrechtlichen Regelungen bei der Entsorgung von Asbestzement sind auch unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten.</p>	-	Der Erschließungsträger wird im Erschließungsvertrag verpflichtet, bei der Entsorgung von Abbruchmaterialien die einschlägigen abfallrechtlichen Regelungen zu beachten, soweit er den Abbruch bestehender Gebäude übernimmt.
		<p>2) Gemäß dem § 8 der Landesbauordnung sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden entsprechende Grenzabstände von mindestens 3,00 m einzuhalten. Die Einhaltung von Grenzabständen ist nur dann nicht erforderlich, wenn im</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem entweder die offene Bauweise oder der Anbau an eine Grundstücksgrenze festgesetzt wird.</p>	+	Es wird entweder die offene Bauweise oder der Anbau an

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN BEHÖRDE ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Bebauungsplan zwingend ein Grenzanbau gefordert wird. In diesem Falle ist direkt an die Grundstücksgrenze zu dem angrenzenden Nachbargrundstück anzubauen. Ein verringerter Grenzabstand ist unzulässig.</p> <p>3) Gemäß dem Rahmenplan sollen im Bereich der nördlichen Baugrundstücke Hauptgebäude in zweiter Reihe zugelassen werden. In diesen Fällen gibt es immer wieder Schwierigkeiten wegen der unzulässigen Teilung von Grundstücken. Aus diesem Grund sollte im Bebauungsplan gefordert werden, dass die Baugrundstücke mit einer Bebauung in zweiter Reihe nicht durch neue Grundstücksgrenzen geteilt, sondern nur im Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt werden dürfen.</p>	<p>Auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit rückwärtiger Bebauung wird im Bebauungsplan verzichtet, da eine spätere Teilung der Grundstücke ohnehin nicht wirksam verhindert werden kann. Gleichzeitig führt die Aufteilung eines Grundstückes mit zwei eigenständigen Wohngebäuden in Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu einer Vielzahl praktischer Probleme, die diesen Lösungsansatz ebenfalls untauglich erscheinen lassen.</p>	-	<p>eine Grundstücksgrenze festgesetzt.</p> <p>Auf eine Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße wird verzichtet.</p>