Anlage 2

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

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 03.12.2015
zur
Entwurfsfassung vom August 2015

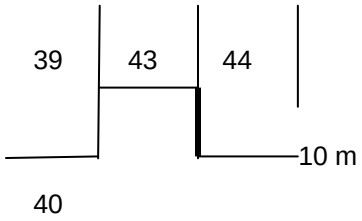
LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
1	Jutta Nosbüsch Mozartweg 5 64287 Darmstadt	Schreiben vom 17. November 2014 Meiner Familie und mir gehören heute ca. 2000 m² der geplanten Bebauungsfläche und 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 möchte ich auch auf diesem Bauplatz keine grenzständige	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 angemessen.	+	Für das Baugrundstück am Breien Weg wird die offene Bauweise festgesetzt und auf eine Festsetzung der Firstrichtung

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		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.			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	Rechtsanwalt Werner Forkel bevollmächtigt durch Roswitha Bechberger Breiter Weg 15 76829 Landau	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 Durchführungsplan D2b stammt aus dem Jahr 1963 und steht	-	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.	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 so nämlich auch in der Abwägungsentscheidung unberücksichtigt. Insbesondere werden auch die von den Auswirkun-	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 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 Bebauungsplans eingehalten.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		gen verschiedene auf die Insektenwelt des Biotops, namentlich auf 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 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 Normenkon-	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 besiedelten Fläche des Ortsteils Queichheim geschaffen werden. Durch die Nutzung der Blockinnenfläche kann die Inan-	-	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 AB-WÄGUNGS-ERGEBNIS
		trolle 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 abwägungserheblichen 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 auszugehen. 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 Mobilitätsanforderungen und -gewohnheiten - pro Familie teils 3 - 4 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 -	spruchnahme von Außenbereichsflächen in der freien Landschaft im gleichen Umfang vermieden und dem regionalplanerischen Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden. Die Anzahl der Verkehrsbewegungen auf der Planstraße bleibt weit hinter der Verkehrsbelastung 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 Rücksichtslosigkeit 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
		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	Zoller Maren Philipp Schwebius Queichheimer Hauptstr. 112 76829 Landau	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 nicht mehr möglich. Von der Queichheimer Hauptstr. ist ebenfalls eine Löschmaßnahme nicht durchführbar.	Bei dem Flurstück 44 handelt es sich um ein nahezu vollständig durch Gebäude, Lager und 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	-	An der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption wird festgehal-

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
			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.		ten.
		Schreiben vom 18.10.2015 zu oben genanntem Bebauungsplan möchte ich im Rahmen der Offenlegung folgende Bemerkung zufügen. Ich bitte Sie, dies als Stellungnahme dem Bebauungsplanentwurf beizulegen: IV Begründung, 8.5.2. Gewerbelärm Es fällt auf, dass bei der Untersuchung der Schallbelastung des Planungsgebietes durch die angrenzenden Betriebe der Montagebetrieb Tretter, Queichheimer Hauptstr. 114, unberücksichtigt blieb. Ist eine mögliche Belastung von vornherein auszuschließen?	Der Anregung wurde insoweit gefolgt, als dass der Schallgutachter um eine ergänzende Stellungnahme zum Montagebetrieb in der Queichheimer Hauptstraße 114 gebeten wurde. Mit Schreiben vom 05.11.2015 legt der Schallgutachter dar, dass die Geräuschemissionen, die von dem südlichen Hofbereich des Flurstücks 44, Queichheimer Hauptstraße 144, ausgehen, für das Plangebiet als nicht immissionsrelevant eingestuft werden. Im südlichen Bereich des Flurstücks 44 werden unterschiedliche Baumaterialien gelagert. Die Arbeiten erfolgen ohne maschinelle Unterstützung. Im nördlichen Hofbereich, direkt an die Queichheimer Hauptstraße angrenzend, erfolgen die Zu- und Abfahrten mit Pkw und Lkw. Hier erfolgen auch die Be- und Entladungen der Kfz.	+	Der Anregung wurde gefolgt, indem eine ergänzende Stellungnahme des Schallgutachters eingeholt wurde. Im Übrigen wird an der bestehenden Planung festgehalten.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
			Dieser Bereich ist aufgrund der bestehenden Bebauung entlang der Queichheimer Hauptstraße nach Süden in Bezug auf das Plangebiet abgeschirmt, so dass von einer Minderung von mehr als 20 dB ausgegangen werden kann. Da entlang der Queichheimer Hauptstraße zumindest die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet bzw. Dorfgebiet nach TA Lärm nicht überschritten werden sollen, ist nach Aussage des Gutachters mit Sicherheit davon auszugehen, dass die Arbeiten an der Queichheimer Hauptstraße in Bezug auf das Plangebiet ebenfalls nicht immissionsrelevant sind.		
4	ANDREASHOF Andreas Frey Queichheimer Hauptstr. 116 76829 Landau	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 Fläche festgesetzt werden kann.	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 Flurstücks 49 ergibt sich bei der Verwirklichung der Planung möglicherweise durch die dann prägende Bebauung gemäß § 34 BauGB.	-	Auf eine Zufahrtsmöglichkeit von der Planstraße zum landwirtschaftlichen Betrieb sowie auf einen Einbezug des Flurstücks 49 in die Planungen wird verzichtet.
		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	Der Anregung wurde gefolgt, indem ein Schallgutachten zur Abschätzung möglicher Konflikte zwischen dem bestehenden Weinbaubetrieb und der geplanten Wohnbebauung beauftragt wurde.	+	Ein Schallgutachten wird erstellt und die Ergebnisse in die Planung einge-

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		erforderlich gehalten.	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.		stellt. Für einen Teilbereich eines Baugrundstücks ist eine Festsetzung zum passiven Schallschutz erforderlich.
		Des Weiteren befürworten wir: - keine Bebauung in zweiter Reihe - 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.	Bei der vorgesehenen Bebauung in zweiter Reihe handelt es sich lediglich um eine Option, die erst in Anspruch genommen werden kann, 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	-	Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption wird beibehalten.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
			typischen Bauformen des Queichheimer 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.		
	Rechtanwalt Dr. Seither bevollmächtigt durch Herrn Andreas Frey Inh. des Weingut Andreashof Queichheimer Hauptstr. 116 76829 Landau	Stellungnahme vom 22.10.2015 Unser Mandant hat schon frühzeitig im Verfahren die Eingabe gemacht, sein Weingut, welches im Norden an die Queichheimer Hauptstraße und im Süden an das Bebauungsplangebiet angrenzt, auch rückwärtig, mithin im Süden über das neue Plangebiet zusätzlich zu erschließen. Zur Begründung verweisen wir voll inhaltlich auf die Eingaben der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz in den Schreiben vom 05.11.2014 und vom 19.10.2015. Die bisherigen Abwägungen des Plangebers hierzu sind auf der Grundlage einer falschen Information getroffen worden. Dies wird deutlich aus der Stellungnahme der Verwaltung lfd. Nr. 4 zu der Eingabe unseres Mandanten vom 18.11.2014. Dort wird angegeben: *„Da der Landwirt zwischenzeitlich mit dem östlichen Nachbarn*	Die Aussagen zur rückwärtigen Erschließung über das östlich angrenzende Grundstück wurde vom Winzer selbst im Rahmen der Betriebsbefragung gegenüber dem Schallgutachter dargelegt und auf Wunsch des Winzers als zukünftige Ausbaustufe des Betriebes den Berechnungen des Schallgutachtens zugrunde gelegt. Dass sich diese Planung nun vor einer endgültigen Einigung mit dem Nachbarn zerschlagen hat, war der Verwaltung nicht bekannt. Auf einen Einbezug des Flurstücks 49 oder die rückwärtige Erschließung des Betriebsgrundstücks durch eine öffentliche Straße wird dennoch verzichtet, da dies im städtebaulichen Zusammenhang der Gesamtplanung für das Baugebiet als Ganzes nicht zweckmäßig erscheint.	-	An der bestehenden Planung wird festgehalten.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		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." Die Behörde gibt nicht an, wie sie zu der Information kommt, wonach unser Mandant eine weitere Zufahrtsmöglichkeit über das Nachbargrundstück geschaffen habe. Dies ist auch falsch und entbehrt jeglicher Grundlage. Richtig ist alleine, dass sich unser Mandant ehemals darum bemüht hatte, letztlich aber erfolglos. Die Behörde kommt damit zu einem falschen Abwägungsergebnis, indem sie vorschlägt: *„Auf eine Zufahrtsmöglichkeit von der Planstraße zum landwirtschaftlichen Betrieb sowie auf einen Einbezug des Flurstücks 49 in die Planungen wird verzichtet."* Es ist daher auf der Grundlage des richtigen Sachverhalts eine neue Abwägung vorzunehmen, die angesichts der Gründe, die die Landwirtschaftskammer vorbringt, zugunsten der Schaffung einer zusätzlichen Erschließung des Betriebsgeländes unseres Mandanten ausfallen muss. Dieses Ziel kann erreicht werden, indem auf dem derzeit vorgesehenen Plangebiet, welches unmittelbar an das Grundstück unseres Mandanten angrenzt, eine Straße an das Grundstück unseres Mandanten herangeführt wird, oder indem man Teile des Grundstücks unseres Mandanten in das Plangebiet mit aufnimmt. Nur hierdurch kann eine Bestandserhaltung und Weiterentwicklung des Betriebs unseres Mandanten sichergestellt werden.	Das Heranführen einer öffentlichen Straße erscheint aufgrund des notwendigen Verzichts auf einen Bauplatz sowie aufgrund der Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die öffentliche Verkehrsfläche gegenüber dem Nutzen der ergänzenden, rückwärtigen Erschließung eines bereits von Norden erschlossenen Anwesens nicht angemessen. Darüber hinaus wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorgesehene Erschließungsstraße wird als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und soll als Einbahnstraße beschildert werden. Eine Nutzung dieser reinen Wohnstraße durch landwirtschaftlichen Verkehr, insbesondere durch Großgeräte wie Traubenvollernter oder landwirtschaftliche Zugmaschinen mit entsprechenden Anhängern erscheint nicht angemessen oder sinnvoll. Da das Anwesen des Einwenders bereits von der Queichheimer Hauptstraße erschlossen ist, wird im Rahmen des Bebauungsplans keine zwingende Notwendigkeit für die Bereitstellung einer öffentlichen rückwärtigen Erschließung gesehen. Die bestehende Erschließung des Winzerbetriebs wird durch die Planung nicht verschlechtert oder verändert. Dessen ungeachtet bleibt es dem Einwender unbenommen, sich mit den Eigentümern zwischen seinem Betriebsgrundstück und der geplanten Erschließungsstraße über ein Überfahrtsrecht zu einigen. Seitens der Stadt Landau wird diese Nutzung der geplanten Wohnstraße jedoch nicht aktiv forciert.		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		Zu beachten ist gleichzeitig, dass auch in dem eingeholten Lärmgutachten vom 10.08.2015 irrtümlich davon ausgegangen wird, dass eine zusätzliche Zu- und Abfahrt über das Nachbargrundstück Hauptstraße 118 erfolgen wird. Es wird daher angeregt, den Gutachter auf diesen Umstand hinzuweisen, so dass er auf der Grundlage des zutreffenden Sachverhalts eine ergänzende Beurteilung abgeben kann. Sollte das bestandserhaltende und entwicklungsschützende Interesse des Betriebs unseres Mandanten bei der nunmehrigen Planung nicht berücksichtigt werden, wird unserem Mandanten für immer die Möglichkeit genommen, seinen Betrieb effektiv und gewinnbringend zu bewirtschaften. Es ist daher sowohl eine zusätzliche rückwärtige Erschließung des langgezogenen schmalen Grundstücks unseres Mandanten sicherzustellen, als auch dafür zu sorgen, dass er durch heranrückende Wohnbebauung an der Ausübung seines Betriebs in dem bisherigen Umfang behindert wird.	Wie vom Einwender dargelegt, geht der Schallgutachter bei seinen Betrachtungen von einer zwischenzeitlich vom Einwender verworfenen rückwärtigen Erschließung über das östlich angrenzende Nachbargrundstück aus. Bei einem Wegfall dieser zusätzlichen Erschließung verläuft der innerbetriebliche Verkehr zwangsläufig von der Queichheimer Hauptstraße aus durch das Betriebsgelände nach Süden. Nach Aussage des Schallgutachters mit Schreiben vom 05.11.2015 werden durch diese veränderte Situation weniger Geräusche in die Nachbarschaft abgestrahlt als bei der im Schallgutachten berechneten Zufahrt über das östlich angrenzende Grundstück. Bezogen auf die beiden Möglichkeiten der Betriebsumstrukturierung wurde im Rahmen des Gutachtens die ungünstigere Variante prognostiziert.	-	An der bestehenden Planung wird festgehalten.
		Es wird höflichst gebeten, unseren Mandanten über uns frühzeitig über das Ergebnis der neuerlichen Abwägung zu unterrichten.	Die Unterrichtung des Einwenders erfolgt im Rahmen der Mitteilung der Abwägungsergebnisse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.		Keine Abwägung erforderlich.
5	Jennifer Lalmann Am Heimlichen Eck 2 76829 Landau und Harald Fried Im Vogelsang 120 76829 Landau	Contra aktueller Bebauungsplan: ➢ alles sehr beengt, auf Südseite sehr kleine Grundstücke (Bsp. Kritik an Schlachthofgrundstücke = Hasenställen); enge Straße ➢ Häuser stehen sich direkt gegenüber ➢ Sehr düster ➢ Mehr-Generationen-Bauen sehr speziell Alternativen: Versetzen der Straße Richtung Norden:	Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht eine Mischung unterschiedlicher Haustypen, aber auch Wohnformen vor. Neben der üblichen Typologie des freistehenden Einfamilienhauses mit 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	-	Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption wird beibehalten.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		➢ 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	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 Hauptgebäude zu errichten. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude wird dabei durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet. Da die der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzeption nicht aufgegeben werden soll, wird auf die in der beiliegenden Planskizze vorgeschlagene Verschiebung der Planstraße nach Norden und die Aufgabe des zweiten Baufensters im Norden verzichtet. 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.		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN D 13 „Im DORF“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
6	Thomas Ludwig Kraftgasse 10 76829 Landau	D 13 → Zufahrt während der Bauphase nicht über Kraftgasse bzw. Birnbaumstraße. Diese sind zu schmal und für den Schwerlastverkehr (Betonmischer usw.) nicht geeignet. Deshalb besser über Stöbener und Breiter Weg → Zufahrt hier nicht unbedingt durch die komplette Queichheimer Hauptstraße	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Organisation und Lenkung des Schwerlastverkehrs während der Bauphase liegt leider nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans, sondern ist im Bedarfsfall durch das Ordnungsamt zu bewältigen.	-	Die Anregung betrifft nicht den Regelungsbereich des Bebauungsplans.

Anhang Planskizze zu Pkt. 5