

---

Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan „C 35, Zwischen Am Lohgraben und  
Godramsteiner Straße“**

---

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2. BauGB

Synopse vom Februar 2018  
zur  
Entwurfssfassung vom Juli 2017

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
1		<p>Schreiben vom 24. 01 2018</p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin u.a. des Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 2928/2, welches innerhalb des Geltungsbereichs des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans "C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße" liegt. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebaut. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung betreffend den Bebauungsplan „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße" nehmen wir für unsere Mandantin zu dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans samt textlichen Festsetzungen und Begründung wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Umschreibung des Plangebiets sowie der Planungsziele</b></p> <p>Das Plangebiet wird beschrieben als eine zum weit überwiegenden Teil bebaute Fläche am Siedlungsrand der Kernstadt von Landau. Vorwiegend zeige sich die Fläche als durchgrüntes und locker bebautes Villenviertel mit teilweise großzügigen Grundstückszuschnitten. Unter Ziffer 8.1.1 der Begründung wird hierzu zusätzlich ausgeführt, dass es bei der beabsichtigten Planung insbesondere darum geht, eine zu hohe bauliche Dichte durch eine ungesteuerte Nachverdichtung zu vermeiden. Neben verschiedenen anderen Zielen wird als ein weiteres Ziel daher die Gestattung zeitgemäßer Nachverdichtungsmöglichkeiten mit einer begrenzten Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude genannt. Als abgeleitete Planungsziele wird die Sicherung der bestehenden Wohnnutzung genannt, wobei eine angemessene Fortentwicklung und Nachverdichtung im Bestand möglich bleiben soll, ohne dass der bestehende Charakter des Plangebiets durch eine zu große bauliche und soziale Dichte oder ein Überhandnehmen der ergänzenden gewerblichen Nutzungen durch Dienstleistungen freier Berufe überprägt wird.</p> <p>Hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Ziffer 8.1.3 der Begründung macht die Stadt Landau deutlich, dass der vorhandene Bestand im Wesentli-</p>	<p>Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche weist über die gesamte Breite des Baugrundstücks (ca. 39 m) eine Tiefe von 25 m auf. Diese Fläche bietet einen ausreichenden und angemessenen Spielraum für eine Erweiterung des bisher ca. 13 m breiten Gebäudes nach Osten und / oder Westen oder für einen großzügiges Ersatzgebäude.</p> <p>Die Bauflucht der östlich anschließenden Bebauung südlich der Straße Im Löhl wird durch die überbaubare Grundstücksfläche nicht aufgenommen, da die Bauflucht mit dem Gebäude im Löhl 18 deutlich erkennbar endet. Die beiden letzten Gebäude am Übergang zur offenen Landschaft (Im Löhl 20 und 22) springen vielmehr deutlich hinter diese Bauflucht zurück und bilden am Übergang zur offenen Landschaft eine eigene kurze Bauflucht aus. Es besteht daher kein städtebaulicher Grund, die östlich angrenzende Bauflucht aufzunehmen.</p> <p>Eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden kommt nicht in Betracht, da im Zuge der Planung keine zusätzliche Ausdehnung der zulässigen Bebauung in Richtung der offenen Landschaft erfolgen soll.</p> <p>Bei einer entsprechenden Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Norden und / oder Süden wäre darüber hinaus eine Bebauung in zwei Baureihen möglich, wie sie auf den westlich angrenzenden Baugrundstücken bereits verwirklicht wurde. Wie in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt, entspricht die bestehende Bebauung in zweiter Reihe hinter den Gebäuden Im Löhl 14 – 18 nicht den Zielen des</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>chen gesichert werden soll, dass gleichzeitig aber ein gewisser Spielraum für künftige Erweiterungen erhalten bleiben soll. Eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe werde durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche in weiten Teilen des Plangebiets wirksam vermieden. Im Bereich südlich der Straße „Im Löhl“ und westlich der Mühlhausenstraße werde die nahezu durchgängige Bebauung in zweiter Reihe aber akzeptiert und an zwei Stellen durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit zur Komplettierung der Bebauung in zwei Baureihen zugelassen.</p> <p>Zum Grundstück unserer Mandantin wird zusätzlich ausgeführt, dass auf dem Grundstück Im Löhl 20 (sowie auch auf dem Grundstück Im Löhl 22) bewusst keine Möglichkeit zum Bauen in zweiter Reihe angeboten werde, um eine Ausdehnung der städtebaulich unerwünschten Nachverdichtung zu vermeiden, insbesondere, da auch die straßenseitigen Gebäude Im Löhl 20 und 22 bereits deutlich von der straßenseitigen Bauflucht nach hinten abrücken und eine Bebauung in zweiter Reihe gerade am Übergang des Baugebiets in den umgebenden Landschaftsraum weit in den rückwärtigen Bereich und nah an den bisher unverbrauchten Gewässerrandbereich des Lohgraben hineinreichen würde.</p> <p>Zum Grundstück Im Löhl 12 wird demgegenüber ausgeführt, dass dieses im rückwärtigen Grundstücksbereich bereits mit einem Villengebäude bebaut sei, welches deutlich hinter die straßenseitige Bauflucht zurückträte. Aufgrund der Grundstücksgröße und der städtebaulichen Situation einer das Straßenbild prägenden einheitlichen Bauflucht werde für dieses Grundstück eine ergänzende straßenseitige Bebauung zugelassen. Gleiches gelte für das Grundstück Am Lohgraben 7a.</p> <p>Für den Bereich zwischen den Straßen im Im Löhl im Norden, Am Lohgraben im Süden, der Mühlhausenstraße im Osten und der bereits bestehenden Bebauung in zweiter Reihe südlich der Straße Im Löhl im Westen werde damit punktuell und</p>	<p>Bebauungsplans, unter anderem da die Anordnung der dicht aufeinanderfolgenden Gebäude für die straßenseitigen Gebäude teilweise kaum einen nennenswerten Garten- oder Freibereich zulässt. Dieser Mangel an privatem Außenwohnbereich erscheint gerade in einem sonst locker bebauten und durch großzügige Parks und Gärten geprägten Villenviertel nicht angemessen.</p> <p>Auf den Anwesen Im Löhl 20 und 22 wird eine Bebauung in zweiter Reihe darüber hinaus städtebaulich als besonders problematisch bewertet, da diese Grundstücke maßgeblich den Übergang der Siedlung in die offene Landschaft - und dabei insbesondere der ökologisch und landschaftliche wertvollen Flächen der Queichaue und zum FFH-Gebiet „Biosphärenreservat Pfälzer Wald“ - bestimmen.</p> <p>In Bezug auf die Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen drängt sich hier eher der Vergleich zu den nördlich gelegenen Anwesen Schattenmannstraße 4 – 12 auf, die aus den gleichen städtebaulichen Gründen auch keine Möglichkeit zum Bauen in zweiter Reihe erhalten.</p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>in begründeten Einzelfällen einen Nachverdichtung durch eine zweite Baureihe ermöglicht. Anderenorts im Plangebiet, z.B. im Bereich der Hans-Boner-Straße 2-12, bestünde keine städtebaulich wirksame Bauflucht entlang der Straße. Hier werde durch entsprechend große überbaubaren Grundstücksflächen eine gewisse Flexibilität geschaffen.</p> <p>Für das Grundstück unserer Mandantin mit der Flurstücks Nr. 2928/2 sieht der Entwurf des Bebauungsplans zwar ein Bau- fenster vor. Dieses lässt aber insbesondere nördlich und süd- lich der derzeit auf dem Grundstück befindlichen Bebauung keinerlei Spielraum für eine - auch nur maßvolle - Erweiterung bzw. Nachverdichtung. Zudem schreibt das vorgesehene Bau- fenster die derzeitige Lage der Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandantin in Abweichung von der entlang der Straße Im Löhl vorhandenen Bauflucht fest. Dem gegenüber sieht der Entwurf des Bebauungsplans insbesondere auf den Grund- stücken im 18, 18 b, 18 c, 16, 16 a, 16 b, 14, 14 a, 12, 10 usw. teilweise sehr großzügige Baufenster, teilweise Baufenster für ein Bauen in zweiter Reihe vor.</p>			
		<p><b>II. Abwägung</b></p> <p>1. Fehlerhafte Ermittlung des Abwägungsmaterials</p> <p>Bei der Ermittlung des hier relevanten Sachverhalts sind aller- dings nicht nur die ausgelegten Unterlagen, insbesondere die Begründung zum Bebauungsplanentwurf, zu berücksichtigen, sondern auch ein Vorgang aus den Jahren 2013/2014. Für das Grundstück unserer Mandantin war mit entsprechendem Antrag vom 30.10.2013 die Erteilung eines Bauvorbescheids beantragt worden. Hierbei war eine Planung dergestalt beab- sichtigt, dass auf dem Grundstück unserer Mandantin mit der Flurstück Nr. 2928/2 entweder acht Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder vier freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Dabei war die beabsichtigte Planung in ei- nem Lageplan dargestellt, der der Bauvoranfrage beigelegt war. Daraus war ersichtlich, dass die Bebauung in erster und zweiter Reihe vorgesehen war, wobei sich die Bebauung in</p>	<p>Da die Bauvoranfrage zurückgezogen wurde, konnte die Stadt Landau davon ausgehen, dass die Planung nicht mehr dem Wunsch der Eigen- tümerin entspricht und daher für das Planverfah- ren nicht von Bedeutung ist.</p> <p>Die inhaltlichen Gründe für die Abgrenzung der Überbaubaren Grundstücksfläche und den be- wussten Verzicht auf eine Baumöglichkeit in zweiter Reihe auf den Grundstücken Im Löhl 22 und 22 wurde bereits dargelegt. Es wird auf obi- ge Ausführungen sowie auf die Aussagen der Begründung des Bebauungsplans verwiesen.</p>	-	Die Stadt Landau hält an der be- stehenden Pla- nung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>erster Reihe an der vorhandenen Bauflucht entlang der Straße „Im Löhl“ orientieren sollte. Die Bauvoranfrage ging dahin, in Erfahrung zu bringen, ob eine solche Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandantin zulässig wäre. Eine Kopie der Bauvoranfrage füge ich in der Anlage bei. Die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Landau in der Pfalz antwortete hierauf mit Schreiben vom 16.01.2014, welches ebenfalls als Anlage beigefügt ist. Darin wurde mitgeteilt, dass der Bauausschuss in seiner letzten Sitzung entschieden habe, im Vorfeld zur Aufstellung eines Bebauungsplans auf dem Grundstück unserer Mandantin vier Einfamilienhäuser (mit je einer Wohnung) zuzulassen. Da unsere Mandantin die Bauvoranfrage nicht weiter verfolgte, wurde diese letztendlich zurückgenommen.</p> <p>Dieser Sachverhalt wurde bislang im Verfahren nicht berücksichtigt.</p>			
		<p>2. Fehlerhafte Abwägung</p> <p>In Bezug auf das Grundstück unserer Mandantin liegt hinsichtlich des derzeitigen Entwurfs des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung des dargelegten Sachverhalts ein Abwägungsmangel vor. Auf Seite 34 der Begründung befasst sich der Plangeber unter anderem mit dem Grundstück unserer Mandantin. Insoweit wird ausgeführt, weshalb für die Grundstücke Im Löhl 20 und 22 keine Möglichkeit zum Bauen in zweiter Reihe angeboten werde. Hierbei wird auf die Vermeidung einer städtebaulich unerwünschten Nachverdichtung verwiesen sowie darauf, dass die straßenseitigen Gebäude auf den beiden Grundstücken bereits deutlich von der straßenseitigen Bauflucht nach hinten abrücken würden.</p> <p>Betrachtet man insoweit nur die Grundstücke Im Löhl 20 und 22, erscheint die hier gegebene Begründung zur Erreichung der Planungsziele nachvollziehbar. Bezieht man allerdings in die Beurteilung die übrigen Grundstücke im Plangebiet, insbesondere die an das Grundstück unserer Mandantin unmittelbar östlich anschließenden Grundstücke und die hierzu ge-</p>	Es wird auf obige Aussagen verwiesen.	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>bene Begründung mit ein und berücksichtigt darüber hinaus die unserer Mandantin im Jahr 2014 von der unteren Bauaufsichtsbehörde Zusage im Hinblick auf die Bebauung ihres Grundstücks, entsteht allerdings der Eindruck, als werde hier mit zweierlei Maß gemessen.</p> <p>a) Grundsätze der Rechtsprechung</p> <p>Der Bauleitplanung kommt maßgeblich die Aufgabe zu, die sich aus dem Eigentumsrecht nach Art. 14 GG ergebende Baufreiheit zu realisieren. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts muss der Satzungsgeber ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weiter gehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Der Kernbereich der Eigentumsgarantie darf dabei nicht ausgehöhlt werden. Zu diesem gehört sowohl die Privatnützigkeit als auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand. Die Bestandsgarantie des Art. 14 I 1 GG fordert danach, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-) Enteignung auswirken kann (siehe nur BVerfG, Beschluss v.19.12.2002, 1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, 727).</p>	<p>Das Anwesen Im Löhl 20 ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird nicht nur der derzeitige Gebäudebestand auf dem Anwesen gesichert, es ist darüber hinaus auch eine Weiterentwicklung des Gebäudebestands oder ein Ersatz durch einen großzügigen Neubau planungsrechtlich zulässig.</p> <p>Die Gründe, die nach Ansicht der Stadt Landau für diesen Teil des Plangebiets gegen eine weitere Ausdehnung der Bebauung, insbesondere gegen eine Bebauung in zweiter Reihe sprechen, sind weiter oben sowie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt. In der Abwägung der Belange wiegt der zu erwartende Schaden durch eine städtebauliche Fehlentwicklung im Übergang zur offenen Landschaft nach Ansicht der Stadt Landau schwerer als der Wunsch des Eigentümers nach einer möglichst intensiven baulichen Nutzung mit einer für das Plangebiet im Ganzen untypisch engen Baustruktur.</p> <p>Selbst wenn dies mit dem (Teil-) Entzug bestehender Baurechte einherginge, wäre diese Einschränkung nach Ansicht der Stadt Landau in der Abwägung der Belange gerechtfertigt, da das Anwesen Im Löhl 20 durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sowie die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans nach wie vor über einen ausreichend großen Rahmen</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>b) Abwägung -Erweiterung des Baufensters</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung ist bei der hier vorgenommenen Abwägung im Hinblick auf das Grundstück unserer Mandanten zunächst nicht nachvollziehbar, wie die auf den östlich zum Grundstück unserer Mandantin gelegenen Grundstücken geplanten Baufenster für eine Bebauung in erster Reihe damit begründet werden, dass dadurch die vorhandene Bauflucht in ihrem Bestand gesichert werden soll, dann aber auf dem Grundstück unserer Mandantin ein Baufenster festgesetzt werden soll, welches von dieser Bauflucht abweicht und diese Abweichung somit festschreibt. So wird in der Begründung zum Bebauungsplan diese nach hinten eingerückte Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandantin als Argument dafür verwendet, ein Baufenster für eine Bebauung in zweiter Reihe auf dem Grundstück unserer Mandantin gerade nicht vorzusehen. Insoweit wäre es für den Plangeber aber nur konsequent gewesen, dass Baufenster Richtung Norden, zur Straße „Im Löhl“ hin, so zu erweitern, dass sich eine zukünftige Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandantin an der bestehenden Bauflucht zu orientieren hätte. Denn die Sicherung der Bauflucht durch entsprechende Baufenster zieht sich als „roter Faden“ durch die Begründung für den Bebauungsplan. Weshalb diese Begründung für das Grundstück unserer Mandantin gerade nicht gelten soll, wird nicht erläutert. Eine solche Ausweitung des Baufensters auf dem Grundstück unserer Mandantin wurde vom Plangeber noch nicht einmal in Erwägung gezogen, obwohl dieser insbesondere auf den Grundstücken, die östlich zum Grundstück unserer Mandantin liegen, sehr großen Wert darauf legt, dass die Bauflucht gesichert wird. Insoweit widerspricht sich der Plangeber hier also selbst.</p> <p>Letztendlich würde eine Ausweitung des Baufensters auf dem</p>	<p>zulässiger baulicher Nutzungen verfügt, um das Anwesen sinnvoll und angemessen nutzen zu können.</p> <p>Wie bereits oben dargelegt, wird die Bauflucht der östlich anschließenden Bebauung südlich der Straße Im Löhl durch die überbaubare Grundstücksfläche nicht aufgenommen, da die Bauflucht mit dem Gebäude im Löhl 18 deutlich erkennbar endet. Die beiden letzten Gebäude am Übergang zur offenen Landschaft (Im Löhl 20 und 22) springen vielmehr deutlich hinter diese Bauflucht zurück und bilden am Übergang zur offenen Landschaft eine eigene kurze Bauflucht aus. Es besteht daher kein städtebaulicher Grund, die östlich angrenzende Bauflucht aufzunehmen. Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Straße im Löhl würde jedoch dazu führen, dass durch die große Bautiefe ein Ersatz des bestehenden Gebäudes durch eine Bebauung in erster und zweiter Reihe möglich wäre. Die städtebaulichen Gründe, die für diesen Teil des Plangebiets gegen eine solche Bebauung sprechen, wurden weiter oben bereits dargelegt.</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Grundstück unserer Mandantin zur Absicherung der Bauflucht im Falle einer Neubebauung auf dem Grundstück unserer Mandantin auch dazu führen, dass unsere Mandantin ihr Grundstück sinnvoller nutzen könnte, so dass hierbei die von Art. 14 GG geschützte Privatnützigkeit des Eigentums besser gewährleistet wäre als bei dem derzeit geplanten Baufenster. Auch würde eine Ausweitung des Baufensters nach Norden hin gerade die geordnete und maßvolle Nachverdichtung auf dem Grundstück unserer Mandantin ermöglichen, die ebenfalls Ziel der Planung ist.</p>			
		<p>c) Abwägung - Ausweisung von zwei Baufenstern</p> <p>Ebenso wenig nachvollziehbar ist die Planung insoweit, als auf den zum Grundstück unserer Mandantin östlich gelegenen Grundstücken bis hin zur Mühlhausenstraße einheitlich eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht bzw. die bereits bestehende Bebauung in zweiter Reihe gesichert wird, unserer Mandantin auf deren Grundstück aber gerade keine solche Möglichkeit eingeräumt wird, obwohl das Grundstück unserer Mandantin in derselben Bebauungslinie liegt. Zwar befindet sich aktuell auf dem Grundstück unserer Mandantin keine Bebauung in zweiter Reihe. Eine solche wäre aber bei entsprechender Ausweisung der Baufenster auf dem Grundstück unserer Mandantin ebenso möglich wie auf den östlich zum Grundstück unserer Mandantin gelegenen Grundstücken. Dies zeigt insbesondere das Schreiben der unteren Bauaufsichtshörde der Stadt Landau in der Pfalz vom 16.01.2014.</p> <p>Auch bei einer Bebauung in zweiter Reihe auf dem Grundstück unserer Mandantin könnte sichergestellt werden, dass sich die zukünftige Bebauung an der Bauflucht der auf den östlich gelegenen Grundstücken bereits vorhandenen Bebauung orientiert. Dies wurde mit der im Zuge der Bauvoranfrage vorgelegten Planung bereits bewiesen. Zum Grundstück Im Löhl 12 wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, dass dieses im rückwärtigen Grundstücksbereich bereits mit einem Villengebäude bebaut ist, welches deutlich hinter</p>	<p>Anders als vom Einwender dargelegt wurde eine Bebauung in zweiter Reihe für die Anwesen Löhlstraße 20 und 22 im Rahmen des Bebauungsplans durchaus geprüft. Die Gründe, die gegen eine Bebauung in zweiter Reihe auf diesen Grundstücken sprechen sind sowohl in der Begründung des Bebauungsplans als auch in den oben stehenden Ausführungen dieser Abwägung dargelegt. Nach Ansicht der Stadt Landau überwiegen diese Gründe in der Abwägung der Belange, so dass auf die Ausweisung von zwei Baufenstern verzichtet wurde.</p> <p>Bei den als Vergleich für eine durch den Bebauungsplan erstmals zugelassenen zweireihige Bebauung Im Löhl 12 und Am Lohgraben 7a handelt es sich um zwei Grundstücke, die sich nicht am Übergang zur offenen Landschaft befinden und die bereits durch ein gegenüber der Straße zurückgesetztes Villengebäude bebaut sind. Durch die straßenseitige überbaubare Grundstücksfläche wird hier lediglich die städtebaulich wirksame Bebauung entlang der Erschließungsstraßen komplettiert. Eine zusätzliche Bautiefe in die zusammenhängende Gartenzone</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>die straßenseitige Bauflucht zurücktritt. Unter anderem aufgrund der städtebaulichen Situation einer das Straßenbild prägenden einheitlichen Bauflucht werde für dieses Grundstück eine ergänzende straßenseitige Bebauung zugelassen. Gleiches gelte für das Grundstück Am Lohgraben 7a. Auch auf diesen beiden genannten Grundstücken besteht noch keine Bebauung in zweiter Reihe. Hier wird insbesondere mit dem Ziel, die Bauflucht aufzunehmen, ein zweites Baufenster vorgesehen. Dies wurde so für das Grundstück unserer Mandantin nicht in Erwägung gezogen, obwohl unserer Mandantin mit Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 16.01.2014 eine solche Bebauung in zweiter Reihe bereits in Aussicht gestellt wurde. Nach der Begründung zum Bebauungsplan wird für den Bereich zwischen den Straßen im Im Löhl im Norden, Am Lohgraben im Süden, der Mühlhausenstraße im Osten und der bereits bestehenden Bebauung in zweiter Reihe südlich der Straße Im Löhl im Westen punktuell und in begründeten Einzelfällen eine Nachverdichtung durch eine zweite Baureihe ermöglicht. Ob eine solche Nachverdichtung auch für das Grundstück unserer Mandantin in Betracht käme, indem zwei Baufenster auf dem Grundstück unserer Mandantin ausgewiesen werden und hierdurch ebenfalls gewährleistet wird, dass sich zukünftige Bebauung an der bestehenden Bauflucht orientiert, wurde zu keinem Zeitpunkt geprüft und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Für die Grundstücke entlang der Hans-Boner-Straße wird in der Begründung darauf hingewiesen wird, dass dort zwar keine Bauflucht existiert, die gesichert werden müsste, dass man dafür aber entsprechend große Baufenster vorsehe, um hier eine gewisse Flexibilität zu schaffen. Im Falle unserer Mandantin muss aber festgestellt werden, dass hier nach den Ausführungen in der Begründung zwar eine Bauflucht existiert, das Baufenster auf dem Grundstück unserer Mandantin hieran aber nicht ausgerichtet wird. Gleichzeitig wird für das Grundstück unserer Mandantin aber auch nicht, wie in der Hans-Boner-Straße, ausreichende Flexibilität durch die Fest-</p>	<p>im Blockinnenbereich oder gar in Richtung der offenen Landschaft wird hierdurch nicht ermöglicht. Im Bereich nördlich der Hans-Boner-Straße und Eichbornstraße verhindert die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken die unerwünschte Teilung von Baugrundstücken.</p> <p>Das Anwesen der Einwenderin ist daher grundsätzlich eher mit den nördlich gelegenen Grundstücken Schattenmannstraße 4 – 12 zu vergleichen, die ebenfalls keine Möglichkeit zur Bebauung in zweiter Reihe erhalten.</p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>setzungen gewährleistet.</p> <p>Die Stadt Landau in der Pfalz würde sich von ihren eigenen Zielen des Bebauungsplans entfernen, wenn es bei dem derzeit beabsichtigten Baufenster für das Grundstück unserer Mandantin mit der Flurstück-Nr. 2928/2 bliebe, denn nach diesen Zielen soll eine angemessene Fortentwicklung und Nachverdichtung im Bestand möglich bleiben, ohne dass der bestehende Charakter des Plangebiets durch eine zu große bauliche und soziale Dichte überprägt wird. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen soll außerdem ein gewisser Spielraum für künftige Erweiterungen erhalten bleiben.</p> <p>Letztendlich ebenfalls nicht berücksichtigt wurde die Korrespondenz mit der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Landau in der Pfalz im Zuge des Verfahrens über die Erteilung eines Bauvorbescheids aus den Jahren 2013/2014. Mit dieser war unserer Mandantin für eine Bebauung ihres Grundstücks in erster und zweiter Reihe eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt worden. Daraus ist zu schließen, dass die von unserer Mandantin geplante Bebauung aus den Jahren 2013/2014 nach Ansicht der unteren Bauaufsichtsbehörde bauplanungsrechtlich zulässig gewesen wäre. Da bei Zugang des Schreibens vom 16.01.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans bereits beschlossen worden war und gleichzeitig in dem Schreiben unserer Mandantin in Aussicht gestellt wurde, dass diese ihr Grundstück zweireihig würde bebauen können, wurde insoweit auf Seiten unserer Mandantin ein entsprechendes Vertrauen darauf geschaffen, dass diese Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks in jedem Fall, entweder durch Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung oder durch Ausweisung von zwei Baufenstern oder eines entsprechend großen Baufensters im Zuge der Aufstellung des angekündigten Bebauungsplans, berücksichtigt werden würde. Letztendlich wird unserer Mandantin mit Ausweisung eines Baufensters, wie es derzeit beabsichtigt ist, auf ihrem Grundstück die Möglichkeit genommen, die ihr gegenüber bereits als zulässig anerkannte Bebauung in erster und zwei-</p>	<p>Wie bereits oben dargelegt, wurde die Bauvoranfrage zurückgezogen. Die Stadt Landau konnte daher davon ausgehen, dass die Planung nicht mehr dem Wunsch der Eigentümerin entspricht und daher für das weitere Planverfahren nicht von Bedeutung ist. Der Stadt Landau ist nicht ersichtlich, wie die Einwanderin einen Vertrauensschutz auf eine Bauvoranfrage gründen möchte, die von Ihr selbst zurückgezogen wurde und damit verdeutlicht, dass die Planung nicht mehr ihren Wünschen entspricht.</p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>ter Reihe auf ihrem Grundstück umzusetzen. Insoweit wird erheblich in das Grundrecht unserer Mandantin aus Art. 14 GG eingegriffen. Berücksichtigt man die Bebauung auf den östlich benachbarten Grundstücken bereits vorhandene Bebauung in erster und zweiter Reihe, so liegt darüber hinaus auch eine Verletzung von Art. 3 GG vor, sollte es bei einem Baufenster auf dem Grundstück unserer Mandantin bleiben.</p> <p>Alles in allem stellt sich somit die Abwägung der mit der Planung verfolgten öffentlichen Belange mit den privaten Belangen unserer Mandantin hier als fehlerhaft dar. Dem können auch nicht die vom Plangeber mit der Planung verfolgten Ziele als öffentlicher Belang entgegen gehalten werden. Denn einerseits war die von unserer Mandantin angestrebte Möglichkeit einer Bebauung in zwei Reihen im Jahr 2014 bereits von der unteren Bauaufsichtsbehörde als zulässig angesehen worden. Andererseits befindet sich Bebauung in erster und zweiter Reihe bereits auf den östlich gelegenen Nachbargrundstücken. Im Vergleich zu diesen Grundstücken handelt es sich bei dem Grundstück unserer Mandantin um ein Grundstück in solcher Größe, dass auch bei Bebauung in erster und zweiter Reihe noch ausreichend Platz für Grünanlagen zur Verfügung stünde (nicht so aber z. B. beim Grundstück Im Löhl 18). Unter Berücksichtigung der Bebauung auf den östlich gelegenen Nachbargrundstücken kann bei einer Bebauung des Grundstücks unserer Mandantin in erster und zweiter Reihe auch nicht von einer übermäßigen Nachverdichtung gesprochen werden.</p> <p>Unsere Mandantin wendet sich daher gegen die für ihr Grundstück mit der Flurstück Nr. 2928/2 geplante Festsetzung des Baufensters in der derzeit beabsichtigten Form, da diese Festsetzung Ergebnis einer mangelhaften Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB ist.</p>			
2		<p>Schreiben vom 18.01.2018</p> <p>Zunächst verweise ich insoweit auf mein Schreiben vom 15.09.2017, welches ich in der Anlage vorsorglich noch ein-</p>	<p>Das Schreiben mit Datum vom 15.09.2017 ging im Zeitraum nach der frühzeitigen Beteiligung der</p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>mal beifüge. Sämtliche darin vorgetragenen Einwendungen gelten nach wie vor, weshalb wir dieses Schreiben zum Inhalt auch unserer heutigen Einwendungen machen.</p> <p>Im Zuge der aktualisierten Begründung zum Bebauungsplan, welche nunmehr den Stand 30.11.2017 hat, ist zwar bereits auf unser Schreiben vom 15.09.2017 eingegangen worden. Allerdings mussten wir feststellen, dass die Abwägung, die nach § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmen ist, nach wie vor fehlerhaft ist. Aufgrund dessen nehmen wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zusätzlich zu unserem Schreiben vom 15.09.2017 zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung:</p>	<p>Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (07.04.2017 - 25.04.2017) und noch vor der formellen Offenlage des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (12.12.2017 - 26.01.2018) bei der Stadt Landau ein. Durch den Verweis des Einwenders wird das Schreiben Teil der vorliegenden Stellungnahme.</p>		
		<p><b>1. Fehlerhafte Ermittlung des Abwägungsmaterials</b></p> <p>Auf Seite 9 der Begründung mit dem Stand 30.11.2017 wird ausgeführt, dass es sich bei dem Plangebiet um eine bereits zum weit überwiegenden Teil bebaute Fläche am Siedlungsrand der Kernstadt von Landau handle. Derzeit sei das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Demnach seien Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Auf Seite 19 der Begründung führen Sie sodann aus, dass durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung die geplante bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange sowie im Hinblick auf den Bedarf der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile abwägungsbeachtlich wären. Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, sei deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Nutzung erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“). Der derzeit zulässige Maßstab, der sich nach § 34 BauGB richte, erlaube die Errichtung von Gebäuden, die in ihrer Ausprägung dem bisherigen Gebietscharakter nicht ent-</p>	<p>Das Flurstück 2928/1 ist auch unter Berücksichtigung der östlich gelegenen Bebauung in zweiter Reihe auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht als Baugrundstück einzustufen, da das Flurstück erst hinter der maßgeblichen rückwärtigen Bebauungsgrenze der angrenzenden Bebauung beginnt. Eine Bebauung auf dem Flurstück 2928/1 würde sich damit in Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.</p> <p>Bei der Betrachtung ist zusätzlich zu beachten, dass die östlich angrenzende Bebauung in zweiter Reihe als städtebauliche Fehlentwicklung bewertet wird, deren Verfestigung und Fortsetzung durch die Aufstellung des Bebauungsplans vermieden werden soll. Weiterhin befindet sich das Flurstück am südöstlichen Rand des Plangebiet im Übergangsbereich der Siedlung in die offene Landschaft, der hier als landschaftlich und ökologisch besonders wertvolle Fläche durch den Lohgraben und die Queichau geprägt ist. Eine Ausdehnung der Bebauung in Richtung der offe-</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>sprechen. Dies gelte insbesondere für Geschosswohnungsbauten und eine bauliche Nachverdichtung, die zu erheblichen Eingriffen in die bislang prägenden parkartigen Grünflächen führen können.</p> <p>Somit wird bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials von vornherein nur von einer Bebauung des Grundstücks unserer Mandanten ausgegangen, die sich an den zulässigen Maximalwerten orientiert. Nicht berücksichtigt wurde dabei, dass eine Bebauung auch in der Form möglich ist, dass die Maximalwerte nicht ausgereizt werden. So muss es auf dem Grundstück unserer Mandanten nicht zwangsläufig zu dem hier als problematisch angesehenen Geschosswohnungsbau kommen. Auch ist mit einer Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandanten nicht zwangsläufig eine Nachverdichtung verbunden, die erhebliche Eingriffe in die Gartenflächen zur Folge hat. So dürfte es ohne weiteres nach § 34 BauGB zulässig sein, das Grundstück unserer Mandanten mit einem Wohnhaus zu bebauen, welches ein oder max. zwei Vollgeschosse aufweist. Dieser Umstand wird aber im Rahmen des Abwägungsmaterials in Bezug auf die privaten Belange unserer Mandanten nicht berücksichtigt.</p> <p>Hinsichtlich des öffentlichen Belangs „Sicherung der lockeren und durchgrünten Wohnbebauung im Plangebiet sowie Vermeidung einer ungesteuerten Nachverdichtung durch zu hohe bauliche Dichte“ ist festzustellen, dass auch hier Fehler im Rahmen der Ermittlung des Abwägungsmaterials vorliegen. So hätte mit Blick auf die bislang unbebauten Grundstücke im Plangebiet geprüft werden müssen, ob nicht auch bei Ausweisung eines Baufensters auf diesen Grundstücken die lockere Wohnbebauung im Plangebiet erhalten bleiben kann und auch die Nachverdichtung mit den Planungsvorstellungen vereinbar wäre. Aus der Begründung wird nicht deutlich, dass sich der Plangeber auch mit der Frage der Umsetzung der planungsrechtlichen Ziele im Plangebiet bei Ausweisung von Baufenstern auf den derzeit noch unbebauten Grundstücken befasst hat. Auch dieser Umstand wäre aber im Rahmen der Ermitt-</p>	<p>nen Landschaft ist im Zuge des Bebauungsplans ausdrücklich nicht erwünscht bzw. vorgesehen.</p> <p>Die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 2928/1 entspricht daher nicht den Zielen des Bebauungsplans.</p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>lung des Abwägungsmaterials zu berücksichtigen.</p> <p><b>2. Abwägung</b></p> <p>Letztendlich liegen auch nach wie vor Fehler im Rahmen der Abwägung vor. Zwar befasst sich der Plangeber auf Seite 34 der Begründung unter anderem mit dem Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück Nr. 2928/1. Insoweit wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung der städtebaulich unerwünschten Nachverdichtung bewusst auf die Möglichkeit zum Bauen in zweiter Reihe verzichtet wird. Zudem würde eine Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandanten zu nah an den Gewässerrandbereich des Lohgrabens heranreichen. Hierbei wird allerdings nicht berücksichtigt, dass unseren Mandanten mit der für deren Grundstück geplanten Festsetzung die derzeit gegebene Bebaubarkeit des Grundstücks nach § 34 BauGB genommen wird.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts muss der Satzungsgeber ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein aus-gewogenes Verhältnis bringen. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weiter gehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Der Kernbereich der Eigentumsgarantie darf dabei nicht ausgehöhlt werden. Zu diesem gehört sowohl die Privatnützigkeit als auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand. Die Bestandsgarantie des Art. 14 I 1 GG fordert danach, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt be-</p>	<p>Wie bereits oben dargelegt, ist das Flurstück 2928/1 auch unter Berücksichtigung der östlich gelegenen Bebauung in zweiter Reihe auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht als Baugrundstück einzustufen, da das Flurstück erst hinter der maßgeblichen rückwärtigen Bebauungsgrenze der angrenzenden Bebauung beginnt. Eine Bebauung auf dem Flurstück 2928/1 würde sich damit in Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>stehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann (siehe nur BVerfG, Beschluss v. 19.12.2002, 1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, 727).</p> <p>Die hier vorgenommene Abwägung berücksichtigt diese Rechtsprechung allerdings nicht. Denn dass unseren Mandanten die momentan gegebene Bebaubarkeit nach § 34 BauGB genommen und auf diese Weise erheblich in deren von Art. 14 GG geschütztes Eigentum eingegriffen wird, findet hierbei keine Beachtung. Da es sich dabei aber um einen schweren Eingriff in das Recht auf Eigentum unserer Mandanten nach Art. 14 GG handelt, ist dieser private Belang demnach im Rahmen einer Abwägung entsprechend zu berücksichtigen (siehe hierzu BVerfG, a.a.O.; OVG Bautzen, Ur. v. 05.12.2013, Az.: 1 C 23/11, BeckRS 2014, 55729). Dies ist bislang aber nicht geschehen. Insbesondere ergibt sich aus der Begründung, dass die Abwägung momentan im Wesentlichen dahin geht, unter Einschränkung des Eigentums unserer Mandanten die öffentlichen Belange möglichst umfassend durchzusetzen.</p> <p>Es fehlt insbesondere auch eine Abwägung dahingehend, ob nicht bei Festsetzung von Baugrenzen auf dem Grundstück unserer Mandanten trotzdem die mit dem Bebauungsplan verfolgten öffentlichen Belange Berücksichtigung finden können. Gegen die Ausweisung von Baugrenzen spricht insbesondere nicht die Nähe des Grundstücks unserer Mandanten zum Gewässerrandbereich des Lohgrabens, da insbesondere östlich des Grundstücks unserer Mandanten im Plangebiet in der Nähe des Gewässerrandbereichs bereits bauliche Anlagen errichtet wurden.</p> <p>Am wenigsten kann die Abwägung nachvollzogen werden vor dem Hintergrund der Begründung des Bebauungsplans, wo-</p>	<p>Wie bereits oben dargelegt, ist das Flurstück 2928/1 auch unter Berücksichtigung der östlich gelegenen Bebauung in zweiter Reihe auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht als Baugrundstück einzustufen, da das Flurstück erst hinter der maßgeblichen rückwärtigen Bebauungsgrenze der angrenzenden Bebauung beginnt. Eine Bebauung auf dem Flurstück 2928/1 würde sich damit in Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.</p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>nach für den Bereich zwischen den Straßen im Im Löhl im Norden, Am Lohgraben im Süden, der Mühlhausenstraße im Osten und der bereits bestehenden Bebauung in zweiter Reihe südlich der Straße Im Löhl im Westen mit den derzeit beabsichtigten Planungen punktuell und in begründeten Einzelfällen eine Nachverdichtung durch eine zweite Baureihe ermöglicht werde. Wenn von begründeten Einzelfällen gesprochen wird, so dürfte es sich bei der Situation unserer Mandanten in Bezug auf deren Grundstück mit der Flurstück Nr. 2928/1 um einen solchen begründeten Einzelfall handeln, denn Folge eines Verzichts auf die Festsetzung eines Baufensters auf dem Grundstück unserer Mandanten wäre die Beseitigung der Möglichkeit einer Bebauung auf dem Grundstück und demnach ein Eingriff in das Grundrecht unserer Mandanten auf Eigentum. Eine bessere Begründung für einen Einzelfall dürfte es nicht geben.</p> <p>Unsere Mandanten wenden sich daher nach wie vor gegen die für ihr Grundstück mit der Flurstück Nr. 2928/1 geplante Festsetzung des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans, welche vorsieht, dass für ihr Grundstück keine Baugrenzen festgesetzt werden, da diese Festsetzung Ergebnis einer mangelhaften Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB ist.</p> <p>Sollte der Bebauungsplan ohne Berücksichtigung der Einwendungen unserer Mandanten in Kraft treten, behalten sich unsere Mandanten neben einem gerichtlichen Vorgehen gegen den Bebauungsplan auch die Prüfung etwaiger Entschädigungsansprüche dafür vor, dass ihnen mit dem Bebauungsplan die Bebaubarkeit ihres Grundstücks genommen wird.</p>			
		<p><i>Schreiben vom 15.09.2017</i></p> <p><i>Unsere Mandanten sind Eigentümer der Grundstücke mit den Flurstück-Nr. 2928/1 und 2928/3, welche innerhalb des Geltungsbereichs des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans liegen. Die Grundstücke mit den Flurstück-Nm. 2928/2 sowie 2843 stehen im Eigentum der Mutter unserer Mandanten, [...] Im Löhl 20, 76829 Landau in der Pfalz. Bei dem Grundstück</i></p>	<p>In Bezug auf die Bebaubarkeit des Flurstücks 2928/1 wird auf die obigen Darstellungen verwiesen. Demnach würde sich eine Bebauung des Grundstücks in Bezug auf die Fläche die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da damit auch zu Be-</p>	-	<p>Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p><i>mit der Flurstück-Nr. 2928/2 handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebautes Grundstück, bei dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 2928/1 um ein noch unbebautes Grundstück sowie bei dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 2928/3 um ein zwar unbebautes Grundstück, welches allerdings Teil der Erschließungsstraße „Im Löh!“ ist.</i></p> <p><i>Zum Entwurf des Bebauungsplans „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteinerstraße“ vom 24.07.2017, wie er nunmehr öffentlich ausgelegt wurde, nehmen wir namens und in Vollmacht unserer Mandanten gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>1. Umschreibung des Plangebiets sowie der Planungsziele</i></p> <p><i>Das Plangebiet wird beschrieben als eine zum weit überwiegenden Teil bebaute Fläche am Siedlungsrand der Kernstadt von Landau. Vorwiegend zeige sich die Fläche als durchgrüntes und locker bebautes Villenviertel mit teilweise großzügigen Grundstückszuschnitten. Die bisherige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage, nämlich § 34 BauGB, ist nach dem Vorbringen der Stadt Landau in der Pfalz nicht geeignet, den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb als erforderlich angesehen, da man hiermit die bestehende Bau- und Siedlungsstruktur erhalten und gleichzeitig maßvolle, auf die ursprüngliche Bau- und Siedlungsstruktur bezogene Erweiterungsoptionen planungsrechtlich absichern möchte. Dazu wird unter Ziffer 8.1.1 der Begründung zusätzlich ausgeführt, dass es insbesondere darum geht, eine zu hohe bauliche Dichte durch eine ungesteuerte Nachverdichtung zu vermeiden. Neben verschiedenen anderen Zielen wird als ein weiteres Ziel die Gestattung zeitgemäßer Nachverdichtungsmöglichkeiten mit einer begrenzten Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude genannt. Als abgeleitete Planungsziele wird die Sicherung der bestehenden Wohnnutzung genannt, wobei eine angemessene Fortentwicklung und Nachverdichtung im Bestand möglich bleiben soll, ohne dass der bestehende Charakter des Plan-</i></p>	<p>ginn der Planung keine Bebaubarkeit der Fläche vorlag, kann es durch die Ausweisung des Bebauungsplans auch nicht zu einem Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten kommen.</p> <p>Bei dem Flurstück 2928/1 handelt es sich um den rückwärtigen Gartenbereich des Anwesens Löh!straße 20. Anders als vom Einwender dargelegt wurde eine Bebauung in zweiter Reihe für die Anwesen Löh!straße 20 und 22 im Rahmen des Bebauungsplans durchaus geprüft. Aufgrund der Lage der Anwesen am Übergang zur offenen Landschaft, der hier als landschaftlich und ökologisch wertvolle Fläche durch den Lohgraben und die Queichau geprägt ist, ist eine Ausdehnung der Bebauung in Richtung der offenen Landschaft im Zuge des Bebauungsplans ausdrücklich nicht erwünscht bzw. vorgesehen.</p> <p>Die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 2928/1 entspricht daher nicht den Zielen des Bebauungsplans. Das Grundstück ist vielmehr städtebaulich im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Flurstück 2928/2 zu sehen, das ja über eine bestehende Bebauung und eine diese sichernde überbaubare Grundstücksfläche verfügt.</p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p><i>gebiets durch eine zu große bauliche und soziale Dichte oder ein Überhandnehmen der ergänzenden gewerblichen Nutzungen durch Dienstleistungen freier Berufe überprägt wird. Ziffer 8.1.2 der Begründung führt zur Nachverdichtung aus, dass eine solche Nachverdichtung durch systematisches Bauen in zweiter Reihe oder durch die Erschließung bisher unbebauter Flächen im Blockinnenbereich nicht vorgesehen sei.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Ziffer 8.1.3 der Begründung macht die Stadt Landau deutlich, dass der vorhandene Bestand im Wesentlichen gesichert werden soll, dass gleichzeitig aber ein gewisser Spielraum für künftige Erweiterungen erhalten bleiben soll. Die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung durch eine Teilung von Baugrundstücken wird nach der Begründung zum Bebauungsplan nur bei einigen großen bis sehr großen Grundstücken zugelassen, bei denen sich auch das zweite Gebäude in die zur Erschließungsstraße orientierte Baureihe einfügen wird. Eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe werde durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche in weiten Teilen des Plangebiets wirksam vermieden. Im Bereich südlich der Straße „Im Löhl“ und westlich der Mühlhausenstraße werde die nahezu durchgängige Bebauung in zweiter Reihe aber akzeptiert und an zwei Stellen durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit zur Komplettierung der Bebauung in zwei Baureihen zugelassen.</i></p> <p><i>Da der westliche Teil der Straße „Im Löhl“ noch nicht als Verkehrsfläche, sondern lediglich provisorisch als überasphaltierte Schotterfläche hergestellt worden sei, werde mit dem Bebauungsplan C 35 vorgesehen, die Grundstücke der noch nicht befestigten Verkehrsfläche, die sich derzeit noch im Privatbesitz befänden, im Rahmen der Planumsetzung entweder zu erwerben oder an die Stadt Landau abtreten zu lassen. Im Rahmen der Planung sollen so die rechtlichen Grundlagen für eine erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche nach gültigem Regelwerk geschaffen werden.</i></p>			

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p><b>II. Abwägung</b></p> <p><i>Mit Blick auf die Begründung zum Bebauungsplan ist festzustellen, dass in die Abwägung zwar die privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, hier im eigentumsrechtlichen Sinne bezüglich einer möglichst uneingeschränkten Nutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Wahrung städtebaulicher und gestalterischer Ansprüche, eingestellt wurden. Berücksichtigt man gleichzeitig mit der Begründung aber auch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Grundstücke unserer Mandanten ist festzustellen, dass die privaten Belange unserer Mandanten in Form ihrer Eigentumsrechte am Grundstück mit der Flurstück-Nr. 2928/1 nicht gerecht gegen die öffentlichen Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile abgewogen wurden. Des Weiteren wurden die Belange unserer Mandanten in Form ihrer Eigentumsrechte auch nicht gerecht gegenüber den anderen Eigentumsrechten der vom Bebauungsplan betroffenen Grundstückseigentümer abgewogen.</i></p> <p><i>a) Abwägung gegenüber öffentlichen Belangen</i></p> <p><i>Ausgangspunkt hierbei ist die Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet derzeit noch und demnach auch in der Vergangenheit um ein Gebiet des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB gehandelt hat und handelt. Nunmehr soll für das Plangebiet der Bebauungsplan C 35 aufgestellt werden, wobei dieser auch das Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück-Nr. 2928/1 erfasst. Dieses Grundstück unserer Mandanten ist derzeit nicht bebaut. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sehen zwar vor, dass auch dieses Grundstück überplant wird. Allerdings sind für dieses Grundstück unserer Mandanten weder Baulinien noch Baugrenzen vorgesehen. Demnach wird das Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück-Nr. 2928/1 nach der derzeitigen Planung über keinerlei überbaubare Grundstücksfläche verfügen, sollte der Bebauungsplan in seiner derzeit beabsichtigten Fassung in Kraft treten. Diese Situation besteht im Plangebiet</i></p>			

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p><i>bei genau zwei Grundstücken, nämlich dem Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück-Nr. 2928/1 sowie beim Grundstück mit der Flurstück-Nr. 4934/4. Bleibt es bei dieser Festsetzung, so würde das Grundstück unserer Mandanten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wesentlich an Wert verlieren, da es praktisch nicht mehr sinnvoll bebaubar wäre. Mit Blick auf die für den Bebauungsplan gegebene Begründung hinsichtlich der Sicherung des vorhandenen Bestands, der Verhinderung einer Nachverdichtung sowie der Schaffung der Möglichkeit von maßvollen Erweiterungsoptionen, kann nicht nachvollzogen werden, wie es im Rahmen einer Abwägung der hier relevanten Belange dazu kommen kann, dass für das Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück-Nr. 2928/1 kein Baufenster vorgesehen wird.</i></p> <p><i>Die Sicherung des vorhandenen Bestands spielt lediglich bei dem Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück-Nr. 2928/2 eine Rolle, nicht aber bei dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 2928/1.</i></p> <p><i>Soweit davon die Rede ist, dass eine Nachverdichtung innerhalb des Blockinnenbereichs verhindert werden soll, bezieht sich diese Absicht gerade nicht auf das Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück-Nr. 2928/1, da dieses nicht im Blockinnenbereich liegt (wobei sich aus der Begründung nicht ergibt, was genau als Blockinnenbereich definiert wird). Zudem kann im Bereich des Grundstücks unserer Mandanten, soweit man die Weitläufigkeit der in diesem Bereich vorhandenen Grundstücke betrachtet, nicht von einer Nachverdichtung gesprochen werden, die verhindert werden müsste.</i></p> <p><i>Würde auf dem Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück-Nr. 2928/1 ein Baufenster geschaffen, so könnte dieses grundsätzlich in einem längeren Band, wie dies von der Stadt Landau auch auf anderen Grundstücken des Plangebiets umgesetzt werden soll, festgesetzt werden. Bei Festsetzung eines entsprechenden Baufensters kann auch nicht von einer ungeordneten Bebauung oder Nachverdichtung gesprochen</i></p>			

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>werden. Vielmehr würde diese Bebauung durch das Baufenster und die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan gerade geordnet erfolgen.</p> <p>Die Festsetzung eines Baufensters auf dem Grundstück unserer Mandanten würde dem Plangebiet auch nicht sein Gepräge als locker bebautes Villenviertel mit großzügigen Grundstückszuschnitten nehmen. Denn auch mit Baufenster würde es sich bei dem Grundstück unserer Mandanten um ein vergleichsweise großes Grundstück handeln. Die lockere Bebauung würde ebenfalls erhalten bleiben, da zwischen den einzelnen Gebäuden auf den hier benachbarten Grundstücken ausreichend Freiraum wäre.</p> <p>Sie Stadt Landau würde ihre eigenen Ziele des Bebauungsplans aufgeben, wenn der Bebauungsplan in Kraft treten würde, ohne dass auf dem Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück-Nr. 2928/1 ein Baufenster festgesetzt wird. Denn nach diesen Zielen soll eine angemessene Fortentwicklung und Nachverdichtung im Bestand möglich bleiben, ohne dass der bestehende Charakter des Plangebiets durch eine zu große bauliche und soziale Dichte überprägt wird. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen soll außerdem ein gewisser Spielraum für künftige Erweiterungen erhalten bleiben. Auf dem Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück-Nr. 2928/1 wären ohne Baufenster weder Fortentwicklung noch eine künftige Erweiterung möglich; es könnte noch nicht einmal maßvoll nachverdichtet werden.</p>			
		<p><b>b) Abwägung der privaten Belange</b></p> <p>Mit Blick auf die anderen Grundstücke, welche im Plangebiet liegen, ist nicht nachvollziehbar, weshalb sämtliche derzeit noch nicht bebaute Grundstücke mit einem Baufenster versehen werden, das Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück-Nr. 2928/1 aber nicht (Ausnahme: Flurstück-Nr. 4934/4)</p> <p>Insbesondere besteht bei unseren Mandanten nicht die Situation, dass das Grundstück im vorderen Bereich bereits bebaut</p>	<p>Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans. Dabei ist im Wesentlichen die städtebauliche Situation im Kontext der Umgebung, der vorhandene Gebäudebestand sowie in untergeordneter Weise bestehende Baurechte gemäß § 34 BauGB ausschlaggebend. Die Abgrenzung der Grundstücke im bürgerlich-</p>	-	<p>Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p><i>ist, so dass auf ein weiteres Baufenster verzichtet werden könnte. Das Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück-Nr. 2928/1 ist gerade noch nicht bebaut. Soweit aber andere Grundstücke innerhalb des Plangebiets noch nicht bebaut sind, wird für diese ein entsprechendes Baufenster festgesetzt.</i></p> <p><i>Hinzu kommt, dass es Grundstücke im Plangebiet gibt, welche bereits bebaut sind und welche trotzdem ein Baufenster in der Größe erhalten, dass eine Bebauung in zweiter Reihe möglich ist. Bei diesen Grundstücken wird für ein einziges Grundstück die Möglichkeit einer umfangreichen Bebauung geschaffen. Im Gegensatz dazu steht das Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück-Nr. 2928/1, welches noch nicht bebaut ist und auch in Zukunft nicht bebaut werden dürfte, sollte die derzeitige Planung umgesetzt werden.</i></p> <p><i>Ebenso wenig nachvollziehbar ist, wie im Bereich der Grundstücke unmittelbar neben den Grundstücken unserer Mandanten, also im Bereich der Grundstücke mit den Flurstück-Nr. 2929/1, 2929/2, 2931/1, 2931/2, 2931/3, 2931/5, 2931/6, 2935, 2933/1 sowie 2933/3 entweder die Bebauung in zweiter Reihe als Bestand gesichert wird oder, im Bereich des Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 2933/1 zwei Baufenster für eine Bebauung in erster und zweiter Reihe vorgesehen werden, diese Möglichkeit aber für das Grundstück unserer Mandanten nicht vorgesehen ist. Mit Blick auf die vorhandene Bebauung auf den Nachbargrundstücken unserer Mandanten sowie auch mit Blick auf die nunmehr durch Festsetzung von Baufenstern vorgesehene Bebauung wäre es nur folgerichtig, auch für das Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück Nr. 2928/1 eine Bebauung vorzusehen</i></p>	<p>rechtlichen Sinne ist für die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen nicht maßgebend, da Grundstücksteilungen, -zusammenführungen oder der gänzliche Neuzuschnitt von Katastergrundstücken aus verschiedensten Gründen auch gänzlich ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Zusammenhänge erfolgen können und erfolgen. Das Flurstück 2928/1 ist im städtebaulichen Sinne als zugehöriger Garten- und Freibereich des Anwesens Im Löhl 20 zu betrachten, vergleichbar dem südlichen Teil des westlich angrenzenden Flurstücks 2926. Diese städtebauliche Situation wird auch durch die Teilung in zwei Katastergrundstücke nicht verändert, insbesondere, da das rückwärtige Flurstück 2829/1 über keine eigenständige Erschließung verfügt und eine sinnvolle Nutzung damit ausschließlich in Verbindung mit dem straßenseitigen Teil des Anwesens möglich ist.</p>		
		<p><b>c) Abwägungsmangel</b></p> <p><i>Der Bauleitplanung kommt maßgeblich die Aufgabe zu, die sich aus dem Eigentumsrecht nach Art. 14 GG ergebende Baufreiheit zu realisieren. Dabei handelt es sich bei einer verbindlichen Bauleitplanung zwar grundsätzlich um eine Inhalts-</i></p>	<p>Die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 2929/2 entspricht aus den oben bereits dargelegten Gründen nicht den Zielen des Bebauungsplans. Eine „sich wie</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Pla-

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p><i>und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne von Art. 14 GG. Nach der Rechtsprechung überschreitet ein Bebauungsplan die durch die Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gezogenen Grenzen, wenn er die situationsbestimmte, von der Natur der Sache her gegebene tatsächliche und rechtliche Möglichkeit der Bebauung eines Grundstücks, also. eine Möglichkeit, die sich nach der Beschaffenheit und Lage eines Grundstücks objektiv anbietet, untersagt oder in einer ins Gewicht fallenden Weise einschränkt (BGH, Urt. v. 10.12.1957, Az.: III ZR 160/56, NJW 1958, 380; Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, § 1 Rn. 124 ). Danach ist im Rahmen der Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abzuwägen. Hierbei ist in die Abwägung auch einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeit wie eine Teilenteignung auswirken kann.</i></p> <p><i>Dass dieser Umstand tatsächlich in die Abwägung eingestellt wird und die Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung einer möglichen sich wie eine Teilenteignung auswirkenden Beschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks unserer Mandanten gewürdigt wurden, ergibt sich aus den bisherigen Unterlagen, insbesondere der Begründung zum Bebauungsplan, nicht.</i></p> <p><i>Wir bitten aufgrund dessen darum, die momentan für das Grundstück unserer Mandanten mit der Flurstück Nr. 2928/1 geplante Festsetzung, insbesondere das Fehlen eines Bau Fensters, unter Berücksichtigung der genannten Belange unserer Mandanten gerecht gegenüber den öffentlichen Belangen und auch den sonstigen privaten Belangen abzuwägen und insoweit die derzeit beabsichtigte Planung für das Grundstück unserer Mandanten zu überdenken.</i></p>	<p><i>eine Teilenteignung auswirkenden Beschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeit“ kann seitens der Stadt Landau nicht erkannt werden, da das Flurstück – wie bereits dargelegt – auch vor Planungsbeginn gemäß § 34 BauGB über kein Bau-recht für ein Hauptgebäude verfügte.</i></p>		<p>nung fest.</p>
3		<p>Schreiben vom 23.01.2018</p> <p>Es wird Bezug genommen auf den vorgenannten Entwurf und insbesondere dort die Begründung des Bebauungsplanes</p>	<p>Wie in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt, ist das Plangebiet aktuell dem unbe-</p>	-	<p>Die Stadt Landau hält an der be-</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>C 35, in dessen Gültigkeitsbereich das Grundstück unserer Mandantin mit der Postanschrift <b>Friesenstr. 5</b> fällt.</p> <p>Rechtliche Einschränkungen in die Eigentümerrechte unserer Mandantin gemäß Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG sowie sämtliche weiterer gesetzlichen Schutzrechte werden diesseits unter folgenden Gesichtspunkten gesehen.</p> <p>1.)</p> <p>Die angemessene Nutzung des Grundstückes wird zunächst dadurch unzumutbar und damit rechtlich nicht haltbar eingeschränkt, dass die Grundstücksfläche von insgesamt 1473 qm auf etwa 460 qm (nach Abzug der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen) eingeschränkt wird. Diese damit sich auf 0,3 ergebende GRZ erscheint gerade unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes als nicht sachgerecht, weil der gesamte östlich der Baugrenze liegende Grundstücksanteil nicht mehr einer baulichen Nutzung zugänglich ist, obwohl umgekehrt hierfür dieser Flächenanteil bei der Ermittlung der wiederkehrenden Beiträge herangezogen wird. In rechtlicher Hinsicht stellt dies eine nicht hinnehmbare Wertminderung des Gesamtgrundstückes dar.</p> <p>Des Weiteren wird die Festlegung, wonach eine Teilung des Grundstückes nicht zulässig sein soll, ausdrücklich beanstandet. Das Recht der Teilung eines Grundstücks ist ebenfalls wesentlicher Bestandteil des Eigentumsrechtes und soll dem jeweiligen Eigentümer die Möglichkeit geben, bezüglich eines ursprünglichen Grundstücksteiles der betreffenden Fläche eine rechtliche Selbständigkeit zu verleihen. Dies soll ihm dann die Möglichkeit eigenständiger rechtlicher Verfügung wie Vermietung, Verpachtung o.ä. geben. Übergeordnete öffentliche Belange, die die Untersagung einer Teilung rechtfertigen würden, sind nicht ersichtlich, weshalb die diesbezügliche Beschränkung rechtswidrig aufgrund Verstoßes gegen Artikel 14 GG ist.</p>	<p>planten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Maßstabgebend für die Fläche, die überbaut werden darf, ist für die bestehende Bebauung östlich der Friesenstraße zwischen Eichbornstraße und Löhstraße, konkret das am weitesten zurücktretende Gebäude Friesenstraße 9 mit einer Bautiefe von ca. 18 m zuzüglich einem Abstand von 3 m zur Straßenkante. Die mit 20 m Bautiefe und ebenfalls einen Abstand von 3 m zur Straße festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche geht damit über den aktuellen maßstabssetzenden Bestand hinaus, um den Eigentümern einen größeren Spielraum bei der Gestaltung und Erweiterung ihrer Gebäude zu lassen. Im Vergleich mit dem bisher gültigen Baurecht auf der Basis des § 34 BauGB ist daher durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche weder eine erhebliche Einschränkung der zulässigen baulichen Nutzung noch eine städtebaulich relevante Wertminderung erkennbar. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche erscheint mit einer Fläche von ca. 460 m<sup>2</sup> – nach Abzug der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen – ausreichend, um eine angemessene Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Auf die Grundstücksgröße gerechnet entspricht dies einer GRZ von 0,3, die in dieser Größenordnung auch für teilweise deutlich enger bebaute Neubaugebiete festgesetzt wird.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Mindestgröße von Baugrundstücken gemäß § 9 Abs.</p>		<p>stehenden Planung fest.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
			1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese planungsrechtliche Möglichkeit zur Steuerung wird den Kommunen seitens des Gesetzgebers ausdrücklich zugestanden und soll im Plangebiet dazu beitragen, die städtebauliche Struktur eines großzügigen und locker bebauten Villenviertels mit großzügigen Grundstücken und zusammenhängenden Gartenflächen zu sichern. Die Teilung von Grundstücken wird durch diese Festsetzung nicht grundsätzlich unzulässig. Führt die Teilung eines Grundstückes jedoch dazu, dass die festgesetzte Mindestgröße für ein Baugrundstück unterschritten wird, so ist eine Bebauung der betreffenden Teilgrundstücke nicht zulässig. Darüber hinaus dürfen bei der Teilung eines bereits bebauten Grundstücks keine rechtswidrigen, den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechenden Zustände entstehen.		
		<p>2.)</p> <p>Neben dem vorgenannten Missverhältnis zwischen bebaubarer und nicht bebaubarer Flächenanteile ist die konkrete Ziehung der Baugrenze zu beanstanden.</p> <p>Zum einen verläuft die geplante Baugrenze in nördlicher Richtung, d. h. auf der Zufahrt zur jetzigen Garage mitten durch den Einfahrtsbereich mit der Folge, dass zwar für die vorhandene Garage Bestandschutz besteht, jedoch gemäß der Begründung zur Festsetzung über die Bauweise (Seite 33) eine Neuerrichtung nach Verlust nicht mehr zulässig sein soll. Dies würde konkret etwa bei einem massiven Brandfall mit einer Totalzerstörung der vorhandenen Garage dazu führen, dass aufgrund des geplanten Verlaufs der Baugrenze hier ein Wiederaufbau selbst unter Beachtung der ursprünglichen Bauweise ausgeschlossen wäre.</p> <p>Diese Formulierung und die sich hieraus ergebende Rechtsfolge der zukünftigen Unzulässigkeit des</p>	Durch die Festsetzung zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen sollen die rückwärtigen Gartenbereiche von diesen für die Gartennutzung problematischen Nutzungen durch Garagen und Stellplätze frei gehalten werden um sowohl die Funktion als auch die ökologische Wertigkeit der Gartenflächen dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Gemäß der Festsetzung 4.2 sind Garagen ausschließlich zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der zur Zufahrt genutzten Grundstücksseite und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitliche Grundstücksgrenze zulässig. Im Zusammenhang mit der 20 m tiefen und um 3 m von der Straße abgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche besteht auf dem Grundstück des Einwenders grundsätzlich	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>Wiederaufbaus legaler vorhandener Bauwerke, im vorliegenden Fall also der Garage unseres Mandanten, widerspricht der grundrechtlich ausgesprochenen Eigentumsgarantie und insbesondere dem anerkannten Bestandsschutz.</p> <p>Das Nutzungsrecht wird zusätzlich dadurch rechtswidrig eingeschränkt, als unserem Mandanten die Errichtung einer Doppelgarage im Bereich der Einfahrt angrenzend zu dem nördlich gelegenen Grundstück verwehrt wird. Eine Unterstellmöglichkeit für zwei Fahrzeuge entspricht der angemessenen Nutzung eines Grundstückes in dieser Größe und dieser Lage.</p> <p>Ein vorgelagerter Bau einer zweiten Garage in westlicher Richtung anschließend zu der vorhandenen Garage scheidet deshalb aus, weil hierdurch die Zufahrtsmöglichkeit zur vorhandenen Garage unterbunden wäre. Da die angemessene Nutzungsmöglichkeit eines Grundstückes ebenfalls dem grundrechtlichen Eigentumsschutz unterliegt, verstößt somit der Verlauf der Baugrenze gegen das dem Eigentümer zustehende Nutzungsrecht.</p> <p>Insoweit kann der Mandant auch nicht darauf verwiesen werden, dass die angemessene Unterstellmöglichkeit für eine weitere Garage mit einer neuen Einfahrt südlich des Wohnhauses und der dortigen Terrasse möglich sei.</p> <p>Zum einen müsste dann eine mehr als 80 Jahre alte Zypresse gefällt werden; eine derartige Alternative lehnt der Eigentümer verständlicherweise ab, diese kann ihm auch nicht rechtlich abverlangt werden. Unabhängig davon wäre es bereits fraglich, ob eine entsprechende Maßnahme nicht schon gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz von vorne herein unzulässig wäre.</p> <p>Zum anderen wäre dann die vorhandene Terrasse nur noch in unzumutbarer Art und Weise nutzbar, da der vorhandene Zu- und Abgang zum restlichen Grundstück, insbesondere dem</p>	<p>ein ausreichend großer Spielraum zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen. Der Abstand des Hauptgebäudes von ca. 6 m zur nördlichen und ca. 9 m zur südlichen Grundstücksgrenze lässt dabei sowohl nördlich als auch südlich des Hauptgebäudes die Anordnung einer Doppelgarage grundsätzlich zu. Der Stamm der genannten Zypresse befindet sich im südlichen Vorgarten des Gebäudes etwa auf Höhe des südlichen Anbaus. Der verbleibende Abstand zur Nachbargrenze von geschätzt 7 – 8 m erscheint zur Anordnung einer Zufahrt oder Garage ohne Beseitigung des Baumes ausreichend.</p> <p>Die geltend gemachten Rahmenbedingungen bzw. Einschränkungen durch den vorhandenen Baum, Gartenmauern, gewohnte Wegebeziehungen innerhalb des Grundstücks oder die Blickrichtung der bestehenden Terrasse ergeben sich aus der Situation eines bereits bebauten Grundstücks und spiegeln eine für die Weiterentwicklung des Bestandes übliche Planungsanforderung wider. In der Abwägung der Belange erscheint die Anordnung zukünftig herzustellender Garagen und Stellplätze im straßenseitigen Grundstücksbereich bis zur rückwärtigen Baugrenze zumutbar, zumal die bestehende Garage im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der Baugrenze Bestandsschutz genießt.</p> <p>Sollte es dem Einwender aufgrund der speziellen, die Eigenart des Grundstücks geschuldeten Umstände tatsächlich nicht zumutbar sein, die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Anordnung von Garagen einzuhalten, so kann auf der Basis des § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB von der betreffenden Festsetzungen befreit werden, wenn der Einwender nachweist, dass die</p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>südlichen und östlichen Grundstücksteil, nicht mehr möglich wäre und im Übrigen alleine die dann eingetretene Bebauung in südlicher Richtung in optischer Hinsicht eine massive Beeinträchtigung des vorhandenen Ausblicks zur Folge hätte.</p> <p>Unabhängig davon müsste in dem betreffenden Bereich die erst im Jahr 2011 aufwendig sanierte Sandsteinmauer zum Bürgersteig hin komplett entfernt werden mit einer ebenfalls nicht zumutbaren optischen Beeinträchtigung der Einfriedung. Auch eine derartige massive Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes kann dem Eigentümer nicht abverlangt werden. Dem Eigentumsschutz unterfällt insoweit auch der Schutz von solchen Investitionen, die der Eigentümer gerade in der jüngsten Vergangenheit getätigt hat.</p>	Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Dies wird jedoch in der Abwägung der Belange seitens der Stadt Landau derzeit nicht gesehen.		
		<p>3.)</p> <p>Schließlich liegt bezüglich des Anwesens Friesenstr. 5 eine rechtswidrige Beeinträchtigung der Eigentümerrechte darin, dass die Durchführung von Fassaden- und Dacharbeiten ohne genauere Abgrenzung, Differenzierung und Individualisierung von der vorherigen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadtverwaltung abhängig gemacht werden (textliche Festsetzungen 11.2., Seite 7). Maßnahmen, die zum einen der Erhaltung der baulichen Substanz von Fassade und Dach notwendig und/ oder angemessen sind, obliegen grundsätzlich der Entscheidungsfreiheit des Eigentümers und können bei Beibehaltung des äußeren Erscheinungsbildes nicht von der behördlichen Mitwirkung abhängig gemacht werden, ohne dass die Eigentümerrechte in nicht hinnehmbarer Weise eingeschränkt werden. In der jetzt gewählten pauschalen Formulierung, die nicht auf die Erforderlichkeit und Angemessenheit abstellt, werden insbesondere freie Eigentümerentscheidungen wie Isolierungsmaßnahmen, Energiesparentscheidungen u. ä. in nicht zumutbarer Art und Weise von der behördlichen Mitwirkung abhängig gemacht. Hier ist also das Eigentumsrecht unseres Mandanten nur dann gewahrt, wenn</p>	Bei dem genannten Passus handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche oder bauplanungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplans, sondern um einen Hinweis zum Bebauungsplan. Hinweise zum Bebauungsplan unterrichten die Bauherren sowie die Genehmigungsbehörde über wichtige Details zum Plangebiet oder über geltende gesetzliche oder untergesetzliche Regelungen, die bei der Bebauung des Plangebiets zu beachten sind. Der Hinweis 11.2 wurde auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der durchgrünten Struktur und des ökologischen Wertes des Plangebiets ist das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Tierarten wie z.B. Schwalbe, Turmfalke, verschiedene Fledermausarten, oder Eidechsenarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Ein Teil der zu erwartenden geschützten Tierarten (insbesondere Turmfalke, Schwalbe und Fledermausarten) besiedeln bekanntermaßen auch	+	<p>Der Hinweis zur Abstimmung von Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden mit der Unteren Naturschutzbehörde wird abgeschwächt.</p> <p>Eine inhaltliche Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>eine Differenzierung nach Erforderlichkeit und Angemessenheit vorgenommen und des Weiteren unterschieden wird zwischen äußerlich feststellbaren Veränderungen und solchen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild keine Auswirkungen haben.</p> <p>Die vorgenannten drei Gesichtspunkte sind also durch Änderung der textlichen Festsetzung bzw. Begründung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Insoweit behält sich unsere Mandantschaft für den Fall der Nichtberücksichtigung ausdrücklich auch die Möglichkeit der gerichtlichen Normenkontrolle vor.</p>	<p>geeignete Gebäude und können daher durch Abbruch- und Umbauarbeiten an Fassaden und Dächern beeinträchtigt werden.</p> <p>Die vorherige Abstimmung von Abbruch-, Umbau-, Fassaden- und Dacharbeiten an Bestandsgebäuden mit der unteren Naturschutzbehörde soll den betroffenen Bauherren die Möglichkeit geben, die gewünschten Maßnahmen unter der fachlichen Begleitung der Behörde auszuführen. Auf diese Weise können – möglicherweise unbeabsichtigte – Verstöße gegen das Artenschutzrecht und deren negativen Folgen sowohl für die geschützte Art als auch für den Bauherrn (z.B. Bußgeld, Verzögerungen, zeitweise Baueinstellung) vermieden werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatschG gelten dabei grundsätzlich auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans.</p> <p>Der Anregung kann jedoch gefolgt werden, indem die Abstimmung von Abbruch-, Umbau, Fassaden und Dacharbeiten an Bestandsgebäuden mit der Unteren Naturschutzbehörde <u>dringend empfohlen</u> wird.</p> <p>Der bisherige Wortlaut des Hinweises 11.2 wird von bisher: „<i>Abbruch-, Umbau, Fassaden und Dacharbeiten an Bestandsgebäuden bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau.</i>“</p> <p>abgeändert in:</p> <p>„<i>Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, wird den Bauherren dringend empfohlen, sich vor Abbruch-, Um-</i></p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
			<i>bau-, Fassaden- oder Dacharbeiten an Bestandsgebäuden rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau abzustimmen.“</i>		
4		<p>Schreiben vom 23.01.2018</p> <p>Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstückes mit der Postanschrift <b>Friesenstr. 15</b>, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 35 liegt.</p> <p>Diesbezüglich werden rechtlich nicht zulässige Einschränkungen in die Eigentumsrechte von [...] gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG sowie sämtlicher weiterer gesetzlichen Schutzrechte werden unter folgenden Gesichtspunkten beanstandet:</p> <p>1.)</p> <p>Zunächst ist es unzutreffend, wenn unter 7.1.2 der Begründung (Seite 20) ausgeführt wird, dass Geschoßwohnungsbauten ursprünglich im Planungsgebiet nicht vorhanden gewesen seien. Das jetzige Gebäude mit mindestens neun Mietwohnungen ist im Jahre 1928 errichtet worden und befindet sich seither im Familienbesitz und prägt daher seither das Erscheinungsbild maßgeblich.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem der Wortlaut des Absatzes angepasst und auf die für das Plangebiet nicht typischen Geschosswohnungsbauten Friesenstraße 11 und 15 hingewiesen wird. Die grundsätzliche Aussage der Begründung, dass Geschosswohnungsbau in der Art des Anwesens Friesenstraße 15 für das Plangebiet nicht typisch ist und – entgegen der sich abzeichnenden Tendenzen der Neubauten Im Löhl 5 und 5 a sowie Hans-Mayer-Weg 5b – 5d – eine Ausweitung des Geschosswohnungsbaus bei der baulichen Weiterentwicklung des Plangebiets nicht zugelassen werden soll, um den bestehenden Charakter des Plangebiets als locker bebautes Villenviertel mit großzügigen Grundstückszuschnitten und einer geringen baulichen Dichte und Bevölkerungsdichte dauerhaft zu erhalten, bleibt jedoch unverändert bestehen.</p>	+	Die Begründung des Bebauungsplans wird redaktionell ergänzt.
		<p>2.)</p> <p>In die Eigentumsrechte von [...] wird zum einen dadurch rechtswidrig eingegriffen, dass bei einem Totalverlust trotz bestehenden Bestandschutzes eine Neuerrichtung generell und laut den Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes (Seite 33) nicht mehr zulässig sein soll. Dies widerspricht dem grundgesetzlichen Eigentumsschutz ebenso wie dem sich hieraus ergebenden Grundsatz der Bewilligung von Bestandschutz. Auch die Verwaltung hat in ihrer Stellungnahme zu den diesbezüglichen Einwendungen unseres Mandanten im Schreiben vom 10.04.2017 noch den Standpunkt vertreten, dass die vorhandene Bebauung und</p>	<p>Bei dem bestehenden Gebäude Friesenstraße 15 handelt es sich um ein freistehendes Einzelhaus mit mehreren Eingängen und mindestens 6 - 9 Wohnungen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Gebäudes ist für das Grundstück Friesenstraße 15 die offene Bauweise mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist nicht beschränkt und die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich mit einer Abmessung von 12 x 30 m an dem bestehenden Gebäude.</p>	+	Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>das bestehende Hauptgebäude dauerhaft gesichert seien und insbesondere im Fall eines Verlustes die Wiedererrichtung des Geschößwohnungsbaus mit mehreren Eingängen im heutigen Maß zulässig sei. Diese Vorgabe bzw. Einschätzung wird durch die jetzige Festlegung rechtswidrig unterlaufen und damit das Verfügungsrecht des Eigentümers unzulässig eingeschränkt.</p>	<p>Damit ist bei einem Verlust des Gebäudes die Wiedererrichtung in gleicher Weise zulässig. Der Anregung wird damit bereits in vollem Umfang entsprochen.</p>		
		<p>3.) Darüber hinaus erfolgt durch die geplanten Baugrenzen eine Reduzierung der Grundstücksflächen von 1796 qm auf einen bebaubaren Teil von nur etwa 360 qm, was eine nicht sachgerechte und städtebaulich auch nicht erforderliche Reduzierung der Nutzbarkeit und damit auf einen nicht akzeptablen und auch rechtlich nicht begründbaren Wertverlust des Grundstückes hinausläuft. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass insoweit ein unverhältnismäßiger Grundstücksanteil einerseits nicht bebaubar ist, andererseits allerdings bei der Ermittlung der wiederkehrenden Beiträge in vollem Umfang berücksichtigt wird.</p>	<p>Die Stadt Landau ist sich darüber im Klaren, dass das Bestandsgebäude nach einem Totalverlust voraussichtlich nicht in der heutigen Kubatur wieder errichtet würde. Städtebaulich wäre bei einer Neubebauung stattdessen eine Orientierung der Bebauung an der Friesenstraße in Verbindung mit einem rückwärtigen Gartenbereich wünschenswert. Eine dementsprechende Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 15 - 20 m im Abstand von 3 m entlang der Friesenstraße wurde im Rahmen der Planaufstellung geprüft, im Ergebnis jedoch verworfen, da damit sowohl das bestehende Hauptgebäude als auch die vorhandenen Stellplätze planungsrechtlich nicht gesichert wären. Da das Gebäude voll bewohnt ist und sich augenscheinlich und auch nach Aussage des Einwenders in gutem baulichen Zustand befindet, wurde der Bestandssicherung in diesem Fall der Vorrang vor einer zeitlich nicht absehbaren und derzeit auch aus städtebaulichen Gründen nicht notwendigen Neuordnung des Grundstücks gegeben.</p> <p>Ein wesentliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Struktur des Plangebiets in seiner heutigen Form als durchgrüntes und locker bebautes Villenviertel zu erhalten und gegenüber einer zu starken Nachver-</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p>dichtung zu schützen. Die Errichtung weiterer Gebäude, insbesondere eines oder gar mehrerer Mehrfamilienhäuser in der Größenordnung des Bestandsgebäudes wären mit den Zielen der Planung nicht vereinbar. Das bestehende Gebäude wird – trotz des für das Plangebiet untypischen Bautyps des Geschosswohnungsbaus – aufgrund seiner Historie und des guten Erhaltungszustands des Hauptgebäudes planungsrechtlich gesichert, um den Fortbestand des Gebäudes sowie die Möglichkeit zur Wiedererrichtung nach einem Verlust zu gewährleisten. Eine weitere Ausdehnung der baulichen Nutzung erscheint jedoch städtebaulich nicht verträglich.</p> <p>Die Ermittlung der wiederkehrenden Beiträge liegt nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans.</p>		
		<p>4.)</p> <p>Der Verlauf der Baugrenzen führt durch die bereits vorgenannte Einschränkung der Neuerrichtung im Falle des Verlustes dazu, dass die vorhandenen und an Dritte vermieteten Garagen im Innenhof des betreffenden Grundstücks, die außerhalb der Baugrenzen liegen, nicht wieder errichtet werden könnten, wodurch die vorhandene Nutzung als Mietobjekte wiederum rechtswidrig eingeschränkt wäre. Diese Nutzbarkeit fällt wiederum in den Schutzbereich der Eigentumsgarantie und darf insoweit durch die entsprechenden Festlegungen des Bebauungsplanes nicht rechtswidrig eingeschränkt werden.</p> <p>Gleiches gilt für das vorhandene Wohngebäude in südöstlicher Richtung, das ebenfalls zwar jetzt Bestandschutz genießt, bei Zerstörung jedoch nicht mehr neu errichtet werden könnte. Im Ergebnis ist für die Erhaltung der Eigentumsrechte es erforderlich, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass die vorhandene Bebauung dauerhaft</p>	<p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze ausschließlich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Durch die in Ost-West-Richtung orientierte Gebäudestellung und die entsprechend abgegrenzte überbaubare Grundstücksfläche sind damit auf den Anwesen des Einwenders Stellplätze und Garagen bis zu einer Tiefe von 30 m und damit in einem erheblichen, im Plangebiet sonst kaum noch aufzufindenden Umfang zulässig. Der Stellungnahme wird damit bereits in vollem Umfang Rechnung getragen.</p> <p>Ein Wohngebäude in südöstlicher Richtung ist der Stadt Landau nicht bekannt. Im östlichen Teil</p>	+	<p>Der Anregung wird bereits durch die Festsetzungen zu Nebenanlagen Rechnung getragen.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		geschützt wird, gerade auch in dem Falle, in dem eine Totalbeschädigung eine Neuerrichtung erforderlich macht. Entweder muss hier eine neue Festlegung der Baugrenzen erfolgen oder aber eine textliche Absicherung des Rechts auf Wiederaufbau im jetzigen bestandsgeschützten Umfang.	des Grundstücks besteht zwar ein rechteckig vom Hauptgebäude abzweigender eingeschossiger Gebäudeteil. Der Zustand des Gebäudes mit teilweise eingefallenem Dach, fehlender Dachluke, deutlichen, offenbar schon älteren Brandspuren an der Fassade, dem Zugang durch eine provisorische, durch Riegel und Vorhängeschloss gesicherte Tür sowie durch ein breites hölzernes Garagentor spricht bei diesem Gebäude jedoch deutlich gegen eine Wohnnutzung und für eine Nutzung maximal als Nebengebäude. Das Nebengebäude wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ebenfalls in seinem Bestand gesichert.		
		5.) Schließlich liegt bezüglich des Anwesens Friesenstr. 15 eine rechtswidrige Beeinträchtigung der Eigentümerrechte darin, dass die Durchführung von Fassaden- und Dacharbeiten ohne genauere Abgrenzung, Differenzierung und Individualisierung von der vorherigen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadtverwaltung abhängig gemacht werden (textliche Festsetzungen 11.2., Seite 7). Maßnahmen, die zum einen der Erhaltung der baulichen Substanz von Fassade und Dach notwendig und / oder angemessen sind, obliegen grundsätzlich der Entscheidungsfreiheit des Eigentümers und können bei Beibehaltung des äußeren Erscheinungsbildes nicht von der behördlichen Mitwirkung abhängig gemacht werden, ohne dass die Eigentümerrechte in nicht hinnehmbarer Weise eingeschränkt werden. In der jetzt gewählten pauschalen Formulierung, die nicht auf die Erforderlichkeit und Angemessenheit abstellt, werden insbesondere freie Eigentümerentscheidungen wie Isolierungsmaßnahmen, Energiesparentscheidungen u. ä. in nicht zumutbarer Art und Weise von der behördlichen Mitwirkung abhängig gemacht. Hier ist also das Eigentumsrecht unseres Mandanten nur dann gewahrt, wenn	Bei dem genannten Passus handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche oder bauplanungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplans, sondern um einen Hinweis zum Bebauungsplan. Hinweise zum Bebauungsplan unterrichten die Bauherren sowie die Genehmigungsbehörde über wichtige Details zum Plangebiet oder über geltende gesetzliche oder untergesetzliche Regelungen, die bei der Bebauung des Plangebiets zu beachten sind. Der Hinweis 11.2 wurde auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der durchgrünten Struktur und des ökologischen Wertes des Plangebiets ist das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Tierarten wie z.B. Schwalbe, Turmfalke, verschiedene Fledermausarten, oder Eidechsenarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Ein Teil der zu erwartenden geschützten Tierarten (insbesondere Turmfalke, Schwalbe und Fledermausarten) besiedeln bekanntermaßen auch	+	Der Hinweis zur Abstimmung von Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden mit der Unteren Naturschutzbehörde wird abgeschwächt.  Eine inhaltliche Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>eine Differenzierung nach Erforderlichkeit und Angemessenheit vorgenommen und des Weiteren unterschieden wird zwischen äußerlich feststellbaren Veränderungen und solchen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild keine Auswirkungen haben. Dies gilt umso mehr, als es sich hierbei nicht nur um eigene freie Eigentümerentscheidungen handelt, sondern möglicherweise auch um gesetzliche Vorgaben zum Zwecke der allgemeinen Energieersparnis oder aus sonstigen übergeordneten Gründen. Insoweit geht es nicht an, dass bei Durchführung solcher Maßnahmen die möglicherweise sogar gesetzlich geboten sind und die auf das Erscheinungsbild keine Auswirkungen haben noch eine vorherige behördliche Mitwirkung erforderlich sein soll.</p>	<p>geeignete Gebäude und können daher durch Abbruch- und Umbauarbeiten an Fassaden und Dächern beeinträchtigt werden.</p> <p>Die vorherige Abstimmung von Abbruch-, Umbau-, Fassaden- und Dacharbeiten an Bestandsgebäuden mit der unteren Naturschutzbehörde soll den betroffenen Bauherren die Möglichkeit geben, die gewünschten Maßnahmen unter der fachlichen Begleitung der Behörde auszuführen. Auf diese Weise können – möglicherweise unbeabsichtigte – Verstöße gegen das Artenschutzrecht und deren negativen Folgen sowohl für die geschützte Art als auch für den Bauherrn (z.B. Bußgeld, Verzögerungen, zeitweise Baueinstellung) vermieden werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatschG gelten dabei grundsätzlich auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans.</p> <p>Der Anregung kann jedoch gefolgt werden, indem die Abstimmung von Abbruch-, Umbau, Fassaden und Dacharbeiten an Bestandsgebäuden mit der Unteren Naturschutzbehörde <u>dringend empfohlen</u> wird.</p> <p>Der bisherige Wortlaut des Hinweises 11.2 wird von bisher: „<i>Abbruch-, Umbau, Fassaden und Dacharbeiten an Bestandsgebäuden bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau.</i>“</p> <p>abgeändert in:</p> <p>„<i>Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden wird den Bauherren dringend empfohlen, sich vor Abbruch-, Um-</i></p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>6.)</p> <p>Des Weiteren ist rechtlich zu beanstanden, dass der Teil des Bebauungsplanes, in den das Objekt unseres Mandanten fällt, nunmehr als „Allgemeines Wohngebiet“ bezeichnet wird. Dies entspricht zum einen bereits nicht der aktuellen Bebauung, da hier nur Wohngebäude, nicht jedoch die weitere in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und Ziffer 3 BauNVO vorhanden ist. Die Bezeichnung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist also im Hinblick auf den vorhandenen Bestand unzutreffend und eröffnet des Weiteren - was ausdrücklich ebenfalls beanstandet wird - eine Öffnung dahingehend, dass die jetzige Bebauung willkürlich erweitert werden soll durch Gebäude und Anlagen, die hinsichtlich Lärm, Geruchs- und sonstiger Belästigung den jetzigen Zustand in negativer Art und Weise zum Nachteil der jeweiligen Eigentümer und somit auch des Mandanten führen würden. Dies gilt umso mehr, als hier dann zusätzlich sogar weitaus gravierendere Beeinträchtigungen dadurch möglich wären, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Anlagen errichtet werden könnten.</p> <p>Es ist insoweit keinerlei Grund ersichtlich, weshalb dieser Bereich des Bebauungsplanes nicht wie die umgebenden Teile als „Reine Wohngebiete“ eingestuft wird, was der aktuellen Bebauung in diesem Bereich genau entsprechen würde und wodurch auch die geschützten Rechte der betroffenen Eigentümer, insbesondere auch unseres Mandanten, gewahrt würden. Dies ist dann nicht mehr der Fall, wenn insoweit einer Herabstufung zum „Allgemeinen Wohngebiet“ erfolgt mit den genannten einhergehenden negativen Folgen durch zukünftig dann zulässige belastende Bebauung. Hier ist es schon in tatsächlicher Hinsicht unzutreffend, wenn in der Begründung unter „Festsetzungen</p>	<p><i>bau, Fassaden und Dacharbeiten an Bestandsgebäuden rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau abzustimmen.“</i></p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, schließen sich im Süden und Südosten des Plangebiets großzügige, teilweise von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen (Gastronomie) durchsetzte Sport- und Freizeitflächen an. Im konkreten Fall des Anwesens Friesenstraße 15 grenzt das Gelände des Freibads am Prießnitzweg direkt an die östliche und südliche Grundstücksgrenze an. Bei der Bestimmung der zulässigen Art der Baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB kann die prägende Wirkung dieser Flächen auf die angrenzende, mit ergänzenden Nutzungen (Sprachschule, Arztpraxis, Museum) durchsetzte Wohnbebauung nicht außer Acht gelassen werden. Eine Einstufung als reines Wohngebiet ist daher nach Ansicht der Stadt Landau auch für das Anwesen des Einwenders nicht sachgerecht.</p> <p>Dessen ungeachtet wird der Anregung bereits insoweit Rechnung getragen, als dass die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan unter Festsetzung 1.2 ausdrücklich <u>ausgeschlossen werden</u> und damit im allgemeinen Wohngebiet <u>unzulässig</u> sind.</p> <p>Der Vollständigkeit halber soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass die zulässige <u>Art</u> der baulichen Nutzung keine Wirkung auf das</p>	<p></p> <p>+</p>	<p>Der Anregung wird bereits durch die Einschränkung der Art der zulässigen Nutzung Rechnung getragen.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>über die Art der baulichen Nutzung" (Seite 31) unterstellt wird, dass die betreffenden Flächen am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes „bereits heute gemäß § 34 BauGB als Allgemeines Wohngebiet zu bewerten" seien. Die vorhandene Bebauung ist dadurch gekennzeichnet, dass es sich um ein „Reines Wohngebiet" handelt. Die Einstufung als „Allgemeines Wohngebiet" würde dann gerade zu den eigentumsbeschränkenden zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen.</p> <p>Unabhängig davon unterläuft die Einstufung als „Allgemeines Wohngebiet" mit der dann im Einzelfall zulässigen Ausnahmebebauung gerade der Zielsetzung, die der Bebauungsplan eigentlich verfolgen soll, nämlich die Vermeidung einer Verdichtung in der zukünftigen Bebauung und eine Beschränkung dieser Bebauung auf Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser. Insoweit würde zum Nachteil der dort betroffenen Eigentümer mit einer entsprechenden Einstufung als „Allgemeines Wohngebiet" genau die Bebauung möglich werden, die in einem „Reinen Wohngebiet" nicht zulässig wäre. Insoweit besteht hier ein Zielkonflikt, der in der jetzigen vorgesehenen Einstufung den eigentumsrechtlichen Status unseres Mandanten rechtswidrig beeinträchtigen würde.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gesichtspunkte bedarf es also der textlichen Konkretisierung bzw. Abänderung, damit die Eigentümerrechte unseres Mandanten gewahrt sind. Anderenfalls behält sich unser Mandant ausdrücklich die Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens im Sinne einer Normenkontrolle vor.</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung oder die <u>Bauweise</u> und damit auf die städtebauliche Dichte der zulässigen Bebauung hat. Die Entwicklung einer im Plangebiet städtebaulich unerwünschten hohen baulichen Dichte ist im Geltungsbereich des § 34 BauGB gerade auch für ein reines Wohngebiet nicht auszuschließen.</p>		
5		<p>Schreiben vom 24.01.2018</p> <p>Den erneut veröffentlichten geänderten Entwurf des Bebauungsplanes haben wir mit Interesse zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Grenzziehung zwischen der Zone WR6 einerseits und der Zone WA9 andererseits ist nicht abwägungsgerecht. Während bis zum Flurstück 4934/26 alle Grundstücke jenseits der nördlichen Grundstücke als reines Wohngebiet festgesetzt wer-</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, schließen sich im Süden und Südosten des Plangebiets großzügige, teilweise von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen (Gastronomie) durchsetzte Sport- und Freizeitflächen an. Der Gesamtbereich ist daher sowohl</p>	-	<p>Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.</p>

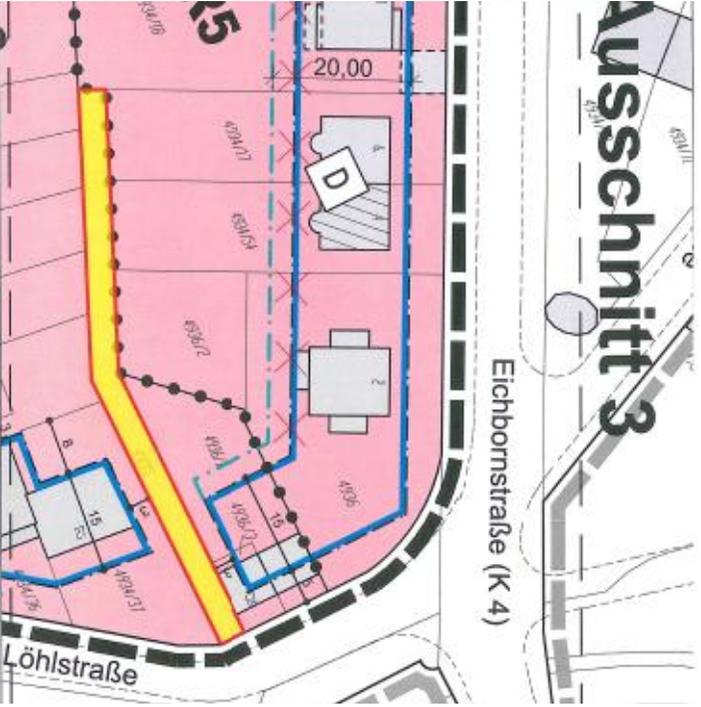
LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>den, wird ab dem Grundstück 4934/31 die Abgrenzung nach Norden verschoben, ohne dass hierfür ein sachlicher Grund ersichtlich ist.</p> <p>Dies wirkt sich dahingehend aus, dass die Grundstücke 4936/1 und 4936/3 und 4935 nicht dem reinen Wohngebiet zugeordnet werden. Eine solche Zuordnung ist jedoch unsachlich.</p> <p>Das Grundstück 4935 steht im Miteigentum der Grundstückseigentümer 4934/18, 4934/17, 4934/54, 4936/1-3. Es dient der rückwärtigen Erschließung dieser Grundstücke, ist mithin mit den für ein reines Wohngebiet bestehenden Vorgaben vereinbar, wenn entsprechende Festsetzungen im Falle nicht sogar geboten erscheinen.</p> <p>Auch die Zuordnung der Grundstücke 4936/1 und 4936/3 zum allgemeinen Wohngebiet (WA) entspricht nicht den Planungszielen. Diese Teilgrundstücke waren ursprünglich Teil des Grundstücks 4936, welches als östlicher Beginn der Bebauung der Eichbornstraße den Charakter des reinen Wohngebietes wesentlich prägt. Dieser Charakter wird abwägungswidrig beeinträchtigt, wenn nunmehr Grundstücke einem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden und dadurch die historische Verbundenheit der Grundstücksfamilie 4936 aufgehoben wird.</p> <p>Sachgerecht erscheint allein, die Grenze zwischen dem reinen Wohngebiet WR6 und dem allgemeinen Wohngebiet WA9 beginnend vom Grundstück 4934/27 bis zu den Grundstücken 4934/37 und 4935, jeweils entlang der nördlichen Grenze dieser an der Löhstraße gelegenen Grundstücke zu ziehen.</p>	<p>städtebaulich als auch immissionsschutzrechtlich als Gemengelage zu bewerten. Um einen sinnvollen und angemessenen Übergang zwischen dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und der angrenzenden Nutzungsmischung zu gewährleisten, werden die Flächen am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bei der Abgrenzung des allgemeinen Wohngebiets zum reinen Wohngebiet werden die von der Löhstraße erschlossenen Grundstücke durchgehend dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die Abgrenzung erscheint angemessen und sinnvoll, da sich westlich der Anwesen Löhstraße 23 – 29 der Schillerpark sowie ein den umgebenden Sportgeländen dienender Parkplatz befindet. Die Festsetzung eines reinen Wohngebiets erscheint - unabhängig von der Bewertung der Fläche gemäß § 34 Abs. 2 BauGB - in der bestehenden Gemengelage städtebaulich nicht angemessen. Die Entstehungsgeschichte eines Flurstücks ist dabei für die auf Grundlage städtebaulicher Überlegungen getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nicht relevant.</p> <p>Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet steht der Nutzung des Flurstücks 4935 als private rückwärtige Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken nicht entgegen.</p>		
6		<p>Schreiben vom 25.01.2018</p> <p>ich halte meine Einwände gegen den Bebauungsplan C35 Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße aufrecht und bitte um Berücksichtigung meiner am 25.4.2017 eingereichten Änderungswünsche.</p> <p>Ihre Begründung ist für mich nicht hinreichend nachvollzieh-</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde zu der Stellungnahme von 25.04.2017 in folgender Weise Stellung genommen:</p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>bar.</p> <p><u>Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 25.04.2017</u></p> <p><b>Punkt 1, Änderung in WR2 anstatt WR3, Erweiterung + Ergänzung Baufelder/Zusätzliche Privatstraßen im Bereich Im Löhl 20-22:</b></p> <p>Anliegen:</p> <p>a) Änderung von WR3 zu WR2, sodass Grundstücke mit Mindestgröße 700 m<sup>2</sup> möglich sind.</p> <p>b) Vergrößerung der Baufelder durch Verschieben der hinteren Baugrenze</p> <p>c) Zusätzliche Baufelder im südlichen Bereich der Grundstücke Im Löhl 16/18 sowie Nr. 20122</p> <p>Vorsehen zweier Privatstraßen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke als Stichstraße von der Straße „Im Löhl“ ausgehend.</p> 	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung gemäß Sitzungsvorlage zur Bauausschusssitzung am 15.08.2017 zur Abwägung der frühzeitigen Beteiligung</u></p> <p>Ein wesentliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Struktur des Plangebiets in seiner heutigen Form als durchgrüntes und locker bebautes Villenviertel zu erhalten und gegenüber einer zu starken Nachverdichtung zu schützen. Tendenzen zu einer städtebaulich unerwünschte Nachverdichtung zeigen sich bisher in der Bebauung in zweiter und teilweise dritter Reihe im Bereich südlich der Straße Im Löhl. Gerade die Bebauung in zweiter Reihe, durch die den straßenseitigen Gebäuden nur ein für das Plangebiet untypischer minimaler rückwärtiger Gartenbereich verbleibt, sind nach Ansicht der Stadt Landau nicht geeignet, um als beispielgebende Vorlage für die Weiterentwicklung des Plangebiets herangezogen zu werden. Eine Ausweitung der bereits bestehenden Bebauung in zweiter oder gar dritter Reihe wird daher grundsätzlich abgelehnt. Lediglich für die bereits durch eine private Fläche erschlossenen Flurstücke 2935/2 und 2933/1 sowie für die über bestehende Brücken von der Straße Am Lohgraben aus bereits erschlossene Flächen wird eine eng begrenzte zusätzlich Bebauung zugelassen.</p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Alle übrigen Grundstücke im vorderen Verlauf der Straße „Im Löhl“ sind ebenfalls dem Bereich WR2 zugeordnet, eine Fortführung bei den Grundstücken Im Löhl 20/22 wäre hier folgerichtig.</i></p> <p><i>d) Baufelder in zweiter und dritter Reihe mit einer Erschließung über private Stichstraßen sind bei den Grundstücken Im Löhl 14-18 bereits vorgesehen; Dadurch, dass die Grundstücke Im Löhl 16c, 18b/18c sowie 20-22 im Süden nicht bis an den Lohgraben hinunterreichen, wäre hier selbst bei rückwertigen Baufeldern noch ein ausreichender „grüner Puffer“ zum Lohgraben hin gegeben.</i></p> <p><i>Ein besonders tiefes Baufenster für die beiden Grundstücke Im Löhl 20/22 ist ebenfalls begründbar, denn es wäre nicht tiefer, als beispielsweise das Baufenster in der Hans-Boner-Str. 4.</i></p>			
		<p><b>Punkt 2, Ergänzung Baufelder/Zusätzliche Privatstraße im Bereich Im Löhl 12:</b></p> <p><i>Anliegen:</i></p> <p><i>a) Änderung von WR3 zu WR2 für den rückwertigen Teil des Grundstücks Im Löhl 12, sodass auch hier Grundstück mit Mindestgröße 700 m<sup>2</sup> möglich wären.</i></p> <p><i>b) Zusätzliches Baufeld im südlichen Bereich des Grundstücks Im Löhl 12</i></p> <p><i>c) Vorsehen einer Privatstraße zur Erschließung möglicher rückwertiger Grundstücke als Stichstraße von der Straße „Im Löhl“ ausgehend.</i></p>	<p><i>Es wird auf oben stehende Ausführungen verwiesen. Die gewünschte zusätzliche, durch eine Privatstraße erschlossene Bebauung in dritter Reihe entspricht nicht den Zielen des Bebauungsplans. Für das Flurstück 2937/19 wird durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bereits eine Bebauung in zwei Baureihen zugelassen. Eine weitere Baureihe zwischen dem Bestandsgebäude Im Löhl 12 und am Lohgraben 7a erscheint mit dem städtebaulichen Ziel der Sicherung der lockeren villenartigen Bebauung nicht vereinbar.</i></p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		 <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Bei den benachbarten Grundstücken Im Löhl 14 und 16b gilt für die rückwertigen Grundstücke ebenfalls WR2, so, wie es in der gesamten Straße auch für die vorderen Grundstücke an der Straße Im Löhl üblich ist.</i></p> <p><i>Baufelder in zweiter und dritter Reihe mit einer Erschließung</i></p>			

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p><i>über private Stichstraßen sind bei den Grundstücken Im Löhl 14-18 ebenfalls vorgesehen, es spricht nichts dagegen, dies hier ebenso einzurichten.</i></p> <p><b>Punkt 3, Ausweisung Privatstraße und Erweiterung Bau- feld im Bereich Eichbornstr. 2-20:</b></p> <p>Anliegen:</p> <p>a) Vergrößerung der Baufelder nach Süden hin, durch Verschieben der hinteren Baugrenze um 3,00 m</p> <p>b) Widmung des bestehenden Weges Flurstück 4935 als private Verkehrsfläche zur Erschließung der rückwertigen Grundstücksbereiche als Stichstraße von der Straße „Löhlstraße“ ausgehend.</p> <p>c) Weitere Ausführungen im anliegenden Schreiben von Frau Jutta Glock.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die größere Tiefe der Baufelder soll lediglich an die Grundstücke im oberen Bereich der Eichbornstraße angepasst werden, wo diese bei den Grundstücken Eichbornstr. 22-30 bereits eine Tiefe von 20 m aufweist; trotz der Tatsache, dass auch hier mehrere Grundstücke nicht tiefer als ca. 15 m bebaut sind. Mehrere Privatwege zur Erschließung hinterer Grundstücksbereiche</p>	<p><i>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich Löhlstraße 29 bis Eichbornstraße 20 wie gewünscht um 3 m ausgedehnt wird. Die Fläche ist bereits vollständig bebaut, so dass städtebauliche Fehlentwicklungen sind hierdurch nicht zu erwarten sind.</i></p> <p><i>Die Ausweisung des Flurstücks 4935 als allgemeines Wohngebiet steht einer Nutzung der Fläche als private Zufahrt zu den rückwärtigen Gartenflächen nicht entgegen. Eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe ist für die Fläche zwischen Eichbornstraße und Löhlstraße nicht vorgesehen, so dass kein städtebaulicher Grund für eine planungsrechtliche Sicherung der rückwärtigen Erschließung der an das Flurstück 4935 grenzenden Grundstücke erkennbar ist.</i></p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
					
			<p>Den vorgebrachten Anregungen wurde im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung gefolgt, indem die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich Löhstraße 29 bis Eichbornstraße 20 wie gewünscht um 3 m ausgedehnt wurde.</p> <p>Da sich die Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren der Planung seit der frühzeitigen Planung nicht wesentlich verändert haben und seitens des Einwenders auch keine weitergehenden oder anderen Anregungen vorgetragen werden, hält die Stadt Landau an der Abwägungsentcheidung der frühzeitigen Beteiligung unverän-</p>	-	<p>Die Stadt Landau hält an der Abwägungsentcheidung der frühzeitigen Beteiligung fest.</p>

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
			dert fest.		
7		<p>Schreiben vom 26.01.2018</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für das Grundstück Flurstück 3053 wird ein zweites Baufenster im östlichen Teil des Grundstücks vorgeschlagen</li> <li>2. Begründung: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Das zweite östliche Baufenster grenzt direkt an ein bebautes Grundstück (Flurstück 3056/4), das nach dem B-Plan „Am Kaffenberg“ mit einem Einfamilienhaus bebaut werden darf. Vor Erstellung eines rechtsgültigen B-Plans wäre das Baufenster nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.</li> <p>Die verwaltungsseitige Begründung, zukünftig nur Bauvorhaben zuzulassen, die bis zu einer Bautiefe von ca. 20 m reichen, spricht nicht dagegen. Denn die Erschließung des östlichen Baufensers ist durch eine private Zufahrtmöglichkeit (Flurstück 3056/5) gesichert. Soweit möglich wurden entsprechende Versorgungsleitungen bereits verlegt.</p> <li>b) Aufgrund der Grundstücksgröße würden sich beide Baufenster auf dem Flurstück 3053 mit den Vorgaben des WR3 unproblematisch in Einklang befinden.</li> <li>c) Das neue Baufenster würde sich harmonisch einpassen zwischen dem neuen Baugebiet „Am Kaffenberg“ und der Baulinie des alten 34-er Baugebiets im südlichen Teil der Hans-Boner-Straße.</li> <li>d) Das zusätzliche Baufenster würde zu einer maßvollen Verdichtung großer Flurstücke im Innenstadtbereich führen, wie es von Verwaltung und Politik gefordert wird. In keinem Fall zeitigt ein zusätzliches Baufenster eine bauliche Nutzung wie auf dem benachbarten Flurstück 3056/1.</li> <li>e) Hilfsweise könnte das Grundstück 3053 auch geteilt</li> </ol> </li> </ol>	<p>Eine Stellungnahme mit gleichem Wortlaut wurde mit Schreiben vom 10.04.2017 bereits in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragen.</p> <p><u>Im Rahmen der Abwägung über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung in der Sitzung des Bauausschuss vom 15.08.2017 wurde über die Stellungnahme folgendermaßen Entschieden:</u></p> <p><i>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, verfolgt der Bebauungsplan das wesentliche Ziel die im Plangebiet bestehende städtebauliche Struktur eines locker bebauten, durchgrüntem Villenviertels mit großzügigen privaten Freiflächen und einer geringen Siedlungsdichte dauerhaft zu sichern. Die Nachverdichtung ist in diesem Zusammenhang lediglich sehr behutsam, punktuell und in geringem Umfang möglich. Eine wesentliche Nachverdichtung durch flächendeckendes Bauen in zweiter Reihe würde zum Verlust des Gebietscharakters führen und ist deshalb städtebaulich nicht erwünscht. Eine Möglichkeit zur zusätzlichen Bebauung durch eine Teilung von Baugrundstücken wird im Wesentlichen nur bei einigen großen bis sehr großen Eckgrundstücken zugelassen, bei denen sich auch das zweite Gebäude in die zur Erschließungsstraße orientierte Baureihe einfügen wird. Dies ist bei dem Grundstück des Einwenders nicht der Fall.</i></p> <p>Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.</p> <p>Da sich die Rahmenbedingungen und Einfluss-</p>	-	Die Stadt Landau hält an der Abwägungsentcheidung der frühzeitigen Beteiligung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		werden.	faktoren der Planung seit der frühzeitigen Planung nicht wesentlich verändert haben und seitens des Einwenders auch keine weitergehenden oder anderen Anregungen vorgetragen werden, hält die Stadt Landau an der Abwägungsentcheidung der frühzeitigen Beteiligung unverändert fest.		
8		<p>Schreiben vom 23.01.2018</p> <p>In dem veröffentlichten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes ist vorgesehen, dass unser Grundstück (Flurstücksnummer 2970) „Friesenstraße 16 / Im Löhl 3“ an der Westgrenze zum Nachbargrundstück „Im Löhl 5 / 5a“ und teilweise zur Nordgrenze zum Nachbargrundstück „Friesenstraße 14“ eine Bebauungsgrenze geplant ist, die nicht mit der derzeitigen Bebauung deckungsgleich ist. Das würde bedeuten, dass bei einem Abriss (z.B. wegen Totalschadens) der bestehenden Garagen kein Neubau an der selben Stelle möglich wäre.</p> <p>Wir beantragen, die Baugrenze im Westen und im Norden identisch mit der derzeitigen Bebauung im neuen Bebauungsplan „C35“ festzusetzen, so dass bei einem evtl. Neubau der Garagen keine Verschlechterung zum jetzigen Gebäudebestand eintritt. Ein Bestandsschutz bietet hier nicht die erforderliche Absicherung.</p> <p><u>Anmerkung:</u> In der Baugenehmigung des Jahres 1969 wurden alle Auflagen erfüllt. Bei der Baugenehmigung vom 23.05.1997 des Erweiterungsbaues (Bauantrag-Nr.: 430/96) wurden ebenfalls alle Bauauflagen erfüllt, eine Verschlechterung in der Zukunft kann nicht akzeptiert werden.</p>	<p>Durch die Festsetzung zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen sollen die rückwärtigen Gartenbereiche von diesen für die Gartennutzung problematischen Nutzungen durch Garagen und Stellplätze frei gehalten werden um sowohl die Funktion als auch die ökologische Wertigkeit der Gartenflächen dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Gemäß der Festsetzung 4.2 sind Garagen ausschließlich zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der zur Zufahrt genutzten Grundstücksseite und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitliche Grundstücksgrenze zulässig. Durch die Eigenart des Flurstücks 2970 als zu zwei Erschließungsstraßen orientiertes Eckgrundstück und die daher L-Förmig ausgestalteten überbaubare Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen nahezu auf dem gesamten ca. 1.000 qm großen Flurstück zulässig. Lediglich im Nordwesten des Grundstücks besteht eine ca. 3 x 21 m große, zum Blockinnenbereich gerichtete Fläche, auf der Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.</p> <p>Damit besteht nach Ansicht der Stadt Landau auf dem Grundstück des Einwenders grundsätzlich ein ausreichend großer Spielraum zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen, zumal die</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
			bestehenden Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der Baugrenze Bestandschutz genießen.		
9		<p>Schreiben vom 17.01.2018</p> <p>Ich bin Miteigentümer der Grundstücke mit der Flurnummer 2959 und 2958. Bereits nach dem Bürgerbeteiligungsverfahren im Alten Kaufhaus hatte ich Einwände dagegen erhoben, dass auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2959 keine zur Bebauung vorgesehene Fläche vorgesehen ist. Wie ich jetzt erfahren konnte hat der Stadtrat gegen unsere Einwendung entschieden. Weder wurden wir über die ablehnende Entscheidung informiert noch in irgendeiner Form benachrichtigt. Das zeigt von mangelndem Demokratieverständnis in unserer Stadt, zumals ich damals nicht einmal eine Einladung zur Bürgerbeteiligungsveranstaltung erhielt. Hätte mich damals nicht ein Nachbar angesprochen hätte ich niemals von dieser Veranstaltung erfahren. Wie hier mit unserer Familie umgesprungen wird die schon seit ca. 150 Jahren Eigentümer dieser Grundstücke ist, ist mehr als bedenklich. Unser Gebäude stand schon hier als ringsum noch alles unbebaut war. Die Einwände die der Stadtrat gegen eine Bebauungsfläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2959 hat, kann ich in keiner Weise nachvollziehen. Der Zugang zum Grundstück ist gewährleistet da beide Grundstücke demselben Eigentümer gehören. Dieses Problem wäre auch lösbar indem beide Grundstücke zusammengelegt werden.</p> <p>Von lockerer villenartiger Bebauung kann bei unseren Grundstücken nicht gesprochen werden da sie sowohl an die Sportstätten des ASV (Tennisclub) und an das Schwimmbad angrenzen.</p> <p>Auch die Gehölze am Lohgraben würden in keinster Weise beeinträchtigt, da der Mindestabstand zu dem öffentlichen Gewässer sowieso eingehalten werden müsste. Da ich keine offizielle Mitteilung über die Gründe für die Ablehnung meiner</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, verfolgt der Bebauungsplan das wesentliche Ziel die im Plangebiet bestehende städtebauliche Struktur eines locker bebauten, durchgrüntem Villenviertels mit großzügigen privaten Freiflächen und einer geringen Siedlungsdichte dauerhaft zu sichern. Auch wenn die Mühle am Lohgraben älter sein mag als die umgebende Bebauung, so ist das Anwesen mittlerweile als Teil dieser städtebaulichen Struktur zu bewerten. Der Verweis auf die südlich und westlich angrenzenden Sportstätten ändert an diese Einschätzung nichts, da sich das Anwesen des Einwenders als ausschließlich der Wohnnutzung dienendes Anwesen mit einer Größe von ca. 1.760 qm (über beide Flurstücke) in Bezug auf Nutzung, Lage (nördlich der Straße Am Lohgraben), Bebauung und Grundstücksgröße eindeutig in das umgebende Villenviertel einfügt.</p> <p>Die Nachverdichtung durch Bauen in zweiter Reihe ist im Plangebiet lediglich punktuell und in geringem Umfang vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der Lage am Lohgraben ist das Flurstück 2959 bisher nicht erschlossen und erscheint aus mehreren Gründen auch nicht für eine Bebauung in zweiter Reihe geeignet. Eine Erschließung ist ausschließlich über die beiden Vorderlieger Friesenstraße 26 und 28 möglich und aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands praktisch schwierig. Die Gebäude der Lohmühle würden durch die Bebauung ihre</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
		<p>früheren Einwendung erhalten habe, kann ich dazu auch nichts sagen.</p> <p>Desweiteren ist die Flurnummer 2959 als 2-geschossig bebaubar eingestuft und es wurden auch schon jahrelang wiederkehrende Beiträge abgeführt. Dieser Bescheid für wiederkehrende Strassenausbaubeiträge wäre ja dann schon jahrelang falsch und wir hätten viel Geld für nichts bezahlt.</p> <p>Wegen all dieser Gründe habe ich Einwendungen gegen die aktuelle Aufstellung des Bebauungsplans C35, die sich noch bis zum 26.01.2018 in der Offenlegungsphase befindet. Ich fordere Sie auf unserer Familie die Möglichkeit zu geben ein Gebäude auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2959 zu errichten. Es bestehen keine aktuellen Pläne zur Errichtung eines Gebäudes aber wir verlangen uns diese Möglichkeit offenzuhalten.</p>	<p>rückwärtige Gartenzone und damit deutlich an Wohnqualität verlieren. Darüber hinaus ist – aufgrund des dreieckigen Grundstückszuschnitts - ein weiteres Heranrücken der Bebauung an den Lohgraben ohne Verlust der bestehenden gewässerbegleitenden Gehölze schwierig und damit aus ökologischen und städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert.</p> <p>Die Berechnung der wiederkehrenden Beiträge ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Eine möglicherweise erforderliche Anpassung der Beiträge erfolgt durch die zuständige Abteilung der Stadtverwaltung.</p> <p><u>Anmerkung der Verwaltung:</u></p> <p><i>Auf das direkt an Oberbürgermeister Hirsch gerichtete Schreiben wurde seitens der Verwaltung auf die das Verfahren betreffenden Fragen bereits unabhängig von der Abwägung mit Schreiben vom 20.01.2018 folgendermaßen geantwortet:</i></p> <p><i>Sehr geehrter Herr Schulz,</i></p> <p><i>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 17. Januar 2018 zum Bebauungsplanverfahren C35. Ihre Ausführungen zum o. g. Bebauungsplan möchten wir zum Anlass nehmen, um sowohl grundlegende gesetzliche Regelungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) darzustellen, als auch konkret auf Ihre persönliche Betroffenheit einzugehen.</i></p> <p><i>Wie Ihnen aus einem Telefonat am 17. Januar 2018 mit meinem Kollegen Herrn Render der</i></p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p><i>Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung bekannt ist, wurde Ihre im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 20. April 2017 eingereichte Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans „C35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ in eine Synopse eingearbeitet, in der alle im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingebrachten Stellungnahmen zusammengefasst werden. Die Verwaltung hat auf Basis dieser Synopse nachfolgend dem Bauausschuss empfohlen, Ihren Anregungen im Zuge der Abwägung nicht stattzugeben, da Ihre Einwände den Grundzügen der Planung entgegenstehen. Die Grundzüge der Planung sind insbesondere der Erhalt eines locker bebauten, durchgrüntes Villenviertels verbunden mit großzügigen privaten Freiflächen und einer geringen Siedlungsdichte. Des Weiteren ist die Nachverdichtung in zweiter Reihe lediglich punktuell und nur in geringem Umfang vorgesehen.</i></p> <p><i>Der Bauausschuss ist in seiner Sitzung am 15. August 2017 dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt, Ihre Stellungnahme in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans nicht zu berücksichtigen, und hat die Verwaltung darüber hinaus beauftragt, den Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von weiteren vier Wochen öffentlich auszulegen. Eine endgültige Entscheidung über die eingebrachten Stellungnahmen im gesamten Verfahren obliegt dem Stadtrat im Zuge des abschließenden Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan. Der Beschluss ist nach der Offenlage im März/ April 2018 vorgesehen. Daher erfolgt die nach § 3</i></p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p><i>Abs. 2 Satz 4 BauGB vorgesehene Mitteilung des abschließenden Abwägungsergebnisses erst nach Fassung des Satzungsbeschlusses. Eine von Ihnen geforderte Zwischennachricht zum Stand des Bebauungsplanverfahrens nach der frühzeitigen Beteiligung ist im Baugesetzbuch nicht vorgesehen.</i></p> <p><i>Ihre aktuell im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingebrachte Stellungnahme werden wir somit entsprechend den gesetzlichen Regelungen hinsichtlich aller stadtplanerischen sowie sonstigen Vorgaben erneut prüfen und den Fachausschüssen und dem Stadtrat zur Abwägung und Entscheidung vorlegen. Nach dem Satzungsbeschluss erhalten Sie dann die o. g. Mitteilung über alle Ihre vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan C35.</i></p> <p><i>Im Weiteren möchte ich noch kurz auf die Einladungen zur Informationsveranstaltung im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung gemäß Baugesetzbuch am 28. März 2017 im Alten Kaufhaus wurden am 1. März 2017 postalisch verschickt. Wir richten uns bei diesbezüglichen Einladungen nach den im aktuellen Grundbuchauszug angegebenen Eigentümern. Nach damaligem Stand des Grundbuches waren Sie jedoch nicht als Eigentümer aufgeführt. Entsprechend Ihrer Bitte wurde Ihnen die Einladung einige Tage später am 9. März 2017 zugesandt.</i></p> <p><i>An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass die von uns durchgeführte Informationsveranstaltung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach Baugesetzbuch</i></p>		

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p><i>gesetzlich nicht vorgegeben ist, sondern dies vielmehr eine freiwillige Dienstleistung der Verwaltung war.</i></p> <p><i>Abschließend möchte ich gerne auf Ihre Äußerungen zum Thema wiederkehrende Beiträge eingehen. Die Berechnung der wiederkehrenden Beiträge ist nicht direkter Gegenstand des Bebauungsplans. Eine möglicherweise erforderliche Anpassung der diesbezüglichen Regelungen erfolgt im Bedarfsfall nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.</i></p> <p><i>Ich hoffe, meine Ausführungen helfen Ihnen weiter.</i></p> <p><i>Mit freundlichen Grüßen</i></p> <p><i>Im Auftrag</i></p> <p><i>Roland Schneider</i></p>		
10		<p>Schreiben vom 24.01.2018</p> <p>Zum vg. Entwurf des Bebauungsplanes nehme ich insbesondere wie folgt Stellung und bitte um Berücksichtigung bei der Beschlussfassung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Die geplante Baulinie auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 2993/2 führt durch den Baubestand; ich bitte um Führung der Baulinie im südlichen Bereich entlang des gesamten Baubestandes.</li> <li>2) Die Baulinie auf dem Grundstück 2985 endet vor der Grenze zu den Nachbargrundstücken Flurstück-Nr. 29931/1 und 2993/2; ich bitte um Führung der Baulinie bis zur Grundstücksgrenze im nördlichen Bereich.</li> </ol> <p>Eine weitere Begründung/Stellungnahme erhalten Sie ggf. mit gesonderter Nachricht, gerne auch im persönlichen Gespräch.</p>	<p>Das vorhandene Wohnhaus erstreckt sich mit einer Grundfläche von 410 qm und einer Bautiefe von über 29 m über nahezu die gesamte Länge des Grundstücks. Würde dieser Baukörper in seiner gesamten Bautiefe durch eine überbaubare Grundstücksfläche gesichert, so wäre der Ersatz des Wohngebäudes durch eine Bebauung mit mehreren Gebäuden in zwei Baureihen möglich. Ziel des Bebauungsplans ist jedoch die planungsrechtliche Sicherung des Plangebiets in seinem Charakter als locker bebautes, durchgrüntes Villenviertel. Eine Nachverdichtung durch Bauen in zweiter Reihe wird dabei nur sehr punktuell in begründeten Einzelfällen zu gelassen. Eine zweireihige Bebauung auf dem Anwesen</p>	-	Die Stadt Landau hält an der bestehenden Planung fest.

LFD: NR.		ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER ZUM BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG AB- WÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p>Eichbornstraße 28 würde durch die enge Anordnung der Gebäude zumindest für das straßenseitigen Gebäude keinen nennenswerten rückwertigen Garten- oder Freibereich zulassen. Dieser Mangel an privatem Außenwohnbereich erscheint gerade in einem sonst locker bebauten und durch großzügige Parks und Gärten geprägten Villenviertel nicht angemessen.</p> <p>In der Abwägung der Belange erscheint die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche angemessen, da das vorhandene Gebäude in seiner derzeitigen Ausprägung Bestandsschutz genießt und die Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche erst für einen Ersatzbau zur Anwendung kommt.</p>		