

BEBAUUNGSPLANENTWURF "SÜDWEST" DER ORTSGEMEINDE HESSHEIM
ABWÄGUNG ÜBER DIE STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
SOWIE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Verbandsgemeindeverwaltung hat in der Zeit von 16.04.2018 bis 18.05.2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Stellungnahme 1: Ein Bürger	
Mit Schreiben vom 06.05.2018	Bewertung der Stellungnahme
<p>Ich interessiere mich für den Erwerb eines Baugrundstücks im geplanten Baugebiet Südwest und möchte deshalb zu einigen Punkten des Bebauungsplans Anregungen geben.</p> <p>Gemäß Bebauungsplan für das geplante Baugebiet Südwest ist folgende bauliche Nutzung geplant:</p> <p>Ein- oder Zweifamilienhäuser: GRZ = 0,4; 2 Vollgeschosse maximal, Staffelgeschoss möglich</p> <p>Mehrfamilienhäuser: GRZ = 0,4; 2 Vollgeschosse maximal, Staffelgeschoss möglich</p> <p>Doppelhäuser: GRZ = 0,4; 2 Vollgeschosse zwingend</p> <p>Meiner Meinung nach wird durch die Ausführung eines Staffelgeschosses zusätzlich zu 2 Vollgeschossen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hervorgerufen, verbunden mit einem wesentlichen Verlust an Privatsphäre und einem entsprechenden Wertverlust der betroffenen Nachbargrundstücke. Außerdem führen die derzeit geplante GRZ=0,4 und eine noch nicht festgelegte Firsthöhe vermutlich zu einer übermäßig großen Bebauung. Deshalb möchte ich folgende Anregungen geben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ausführung von Staffelgeschossen bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern nicht zulassen. 2. Die Firsthöhe bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern auf 9 m über Straßenniveau begrenzen, damit die Abschattung auf den Giebelseiten gering gehalten wird. Das entspräche 2 Vollgeschossen mit flachem Dach oder 1,5 Vollgeschossen mit steilem Dach. 3. Die Grundflächenzahl auf GRZ=0,35 festsetzen. <p>Anbei die Begründung im Einzelnen.</p>	<p>Ein gewisses Maß an Einsehbarkeit und Verschattung durch die Nachbargebäude ist innerhalb der Ortslage nur in den wenigsten Fällen zu vermeiden. Die Einsehbarkeit der Nachbargrundstücke durch ein Staffelgeschoss ist dabei nicht wesentlich anderes zu bewerten als durch ein ausgebautes Dachgeschoss mit Gauben, Zwerchgiebeln oder in Dacheinschnitten angeordnete Terrassen im Dachgeschoss. Ein Wertverlust der Nachbargrundstücke innerhalb des Baugebiets aufgrund des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung von GRZ 0,4 und der Zulässigkeit von Staffelgeschossen kann daher nicht erkannt werden. Durch die Umwandlung von Ackerland in (erschlossenes) Bauland ist vielmehr ein erheblicher Wertgewinn für die bisherige landwirtschaftliche Fläche zu erwarten.</p> <p>Eine ausreichende Distanz der zulässigen Wohngebäude wird durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände gewährleistet. Die zulässige Bebauung wird durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur maximalen Gebäudehöhe auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt. Damit entspricht die künftige Situation dem Maß an sozialer Nähe und an Verschattung durch Nachbargebäude, wie sie in einem dörflichen Neubaugebiet allgemein vorzufinden und als üblich hinzunehmen ist.</p> <p>Da es sich bei der Planung nicht um eine Bestandsüberplanung, sondern um ein Neubaugebiet handelt, kann jeder zukünftige Bewohner vor dem Erwerb oder Einzug entscheiden, ob er innerhalb der vorgesehenen städtebaulichen Struktur leben möchte.</p> <p>Der Anregung kann dennoch zumindest teilweise gefolgt werden, indem für die Baugrundstücke am westlichen und südlichen Plangebietsrand eine verrin-</p>

Stellungnahme 1: Ein Bürger

Mit Schreiben vom 06.05.2018

Bewertung der Stellungnahme

gerte GRZ von 0,35 sowie eine verringerte Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt wird, so dass für diese Grundstücke entweder zwei Vollgeschosse mit flachem oder flach geneigtem Dach oder ein Gebäude mit zweitem Vollgeschoss im Bereich des steileren Daches zulässig sind. Ein zusätzliches Staffelgeschoss oder ein ausgebautes Dach über das zweite Vollgeschoss im Dach hinaus ist damit für diese Grundstücke nicht möglich. Durch die Verringerung der GRZ und der Gebäudehöhe am Plangebietsrand kann in Verbindung mit den Grünflächen zur Randeingrünung ein abgestufter Übergang in die offene Landschaft geschaffen werden. Gleichzeitig ist dieses Maß der baulichen Nutzung bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen für eine angemessene Bebauung ausreichend. Für die Baugrundstücke im Inneren des Baugebiets wird die vorgesehene GRZ von 0,4 sowie die Zulässigkeit eines Staffelgeschosses beibehalten, um eine möglichst effektive Ausnutzung der begrenzten Baufläche zu ermöglichen.

Begründung:

1. Auswirkungen eines Staffelgeschosses

In den letzten Jahren kam es in den Neubaugebieten immer häufiger zur Ausführung von Staffelgeschossen. Im unten stehenden Bild sehen Sie ein Haus mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, wie es nach dem derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans auch im Baugebiet Südwest zulässig wäre.

Von so einem Staffelgeschoss aus kann man in alle Richtungen die benachbarten Gärten einsehen. Ich hoffe, Sie stimmen mit mir überein, dass die Bauweise mit 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss eine sehr stark verdichtete Bauweise bewirkt, die die Privatsphäre der Nachbargrundstücke extrem in Mitleidenschaft zieht. Außerdem sind in den Bauwischen große Fenster möglich, so dass man auf 6 m Entfernung direkt in die Nachbarhäuser hineinschauen kann.



Deshalb rege ich an, die Ausführung von Staffelgeschossen bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern nicht zuzulassen.

Wie von Einwender selbst dargelegt, handelt es sich bei der gezeigten Bauweise mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss um eine moderne Gestaltung, die aktuell weit verbreitet ist und von den Bauherren, insbesondere von Familien mit größerem Raumbedarf, oft nachgefragt und gerne genutzt wird.

In Bezug auf die Einsehbarkeit von Nachbargebäuden und „verdichtet Bauweise“ wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Der Anregung kann – wie ebenfalls oben bereits dargelegt – teilweise gefolgt werden, indem für die Baugrundstücke am Rand des Plangebiets im Übergang zur offenen Landschaft die zulässige Gebäudehöhe so verringert wird, dass kein Staffelgeschoss möglich ist.

Für eine Fixierung der zurückzusetzenden Seite entlang der Straße wird kein zwingender städtebaulicher Grund gesehen. Auch die vom Einwender gerügte Einsehbarkeit von Haus zu Haus durch großformatige Fenster wird dadurch in keiner Weise unterbunden.

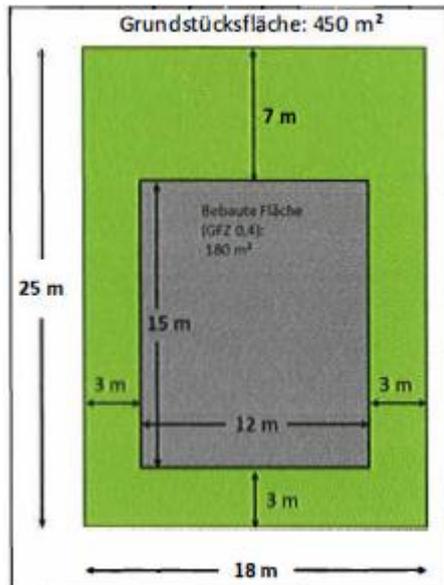
Stellungnahme 1: Ein Bürger											
Mit Schreiben vom 06.05.2018	Bewertung der Stellungnahme										
<p>Als Kompromiss könnte man daran denken, den Gebäuderücksprung nur auf der Straßenseite des Gebäudes zu erlauben.</p>											
<p>2. Begrenzung der Firsthöhen</p> <p>Nach dem derzeitigen Stand des Bebauungsplans kann man bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit folgenden Firsthöhen rechnen:</p> <table border="0"> <tr> <td>2 Vollgeschosse (2 x 2,75 m):</td> <td>5,50m</td> </tr> <tr> <td>Dachhöhe (Tiefe des Baufensters 12 m, Satteldach, Dachneigung 40°):</td> <td>5,03m</td> </tr> <tr> <td>Sockelhöhe (noch nicht angegeben, geschätzt):</td> <td>0,50m</td> </tr> <tr> <td>Dicke der Dacheindeckung (geschätzt):</td> <td>0,50m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe, insgesamt</td> <td>11,53m</td> </tr> </table> <p>Ich möchte zu bedenken geben, dass aufgrund des Zuschnitts der Baugrundstücke möglicherweise viele Bauherren die Dachfläche nach Süden ausrichten werden, um eine hohe Firsthöhe zu erzielen oder um einen möglichst hohen Wirkungsgrad bei der solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Fotovoltaik) zu nutzen.</p> <p>In der Folge wäre bei den meisten Häusern die Giebelseite mit einer Firsthöhe von 11,53 m den Nachbarhäusern zugewandt, die deshalb im Erdgeschoss stark verschattet wären.</p> <p>Deshalb möchte ich anregen, Ein-oder Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser auf eine Firsthöhe von 9 m über Straßenniveau zu begrenzen, damit die Abschattung auf den Giebelseiten gering gehalten wird. Das entspräche 2 Vollgeschossen mit flachem Dach oder 1,5 Vollgeschossen mit steilem Dach.</p>	2 Vollgeschosse (2 x 2,75 m):	5,50m	Dachhöhe (Tiefe des Baufensters 12 m, Satteldach, Dachneigung 40°):	5,03m	Sockelhöhe (noch nicht angegeben, geschätzt):	0,50m	Dicke der Dacheindeckung (geschätzt):	0,50m	Firsthöhe, insgesamt	11,53m	<p>Gemäß der weiteren Konkretisierung der Planung ist für Ein- und Zweifamilienhäuser eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m und für Mehrfamilienhäuser eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m vorgesehen. Damit lässt sich die zulässige Bauweise mit zwei Vollgeschossen zuzüglich einem Staffelgeschoss oder ausgebauten Dachgeschoss verwirklichen. Im Sinne einer sinnvollen und zweckmäßigen Ausnutzung der begrenzten Baufläche erscheint dies angemessen.</p> <p>Der Anregung kann dessen ungeachtet teilweise Rechnung getragen werden, indem die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe für die Wohnbaugrundstücks am westlichen und südlichen Plangebietsrand auf 9 m Gebäudehöhe und 5,5 m Traufhöhe verringert wird, um einen abgestuften Übergang der Bebauung zur offenen Landschaft hin zu erzeugen.</p> <p>In Bezug auf die zu erwartende Verschattung wird auf obige Ausführungen verwiesen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Verschattung der Erdgeschossebene in einem typischen Neubaugebiet in der Regel nur zum Teil auf die Hauptgebäude der Nachbargrundstücke zurückgeht. Darüber hinaus wirkt – je nach Lage und Sonnenstand - der Schattenwurf von z.B. Carports, Nebengebäuden, Einfriedungen und der Bepflanzung durch höhere Hecken und Bäume sowohl von Nachbargrundstücken als auch auf dem betreffenden Baugrundstück selbst auf die Erdgeschossfenster ein.</p>
2 Vollgeschosse (2 x 2,75 m):	5,50m										
Dachhöhe (Tiefe des Baufensters 12 m, Satteldach, Dachneigung 40°):	5,03m										
Sockelhöhe (noch nicht angegeben, geschätzt):	0,50m										
Dicke der Dacheindeckung (geschätzt):	0,50m										
Firsthöhe, insgesamt	11,53m										
<p>3. Grundflächenzahl, Gesamtbild der Bebauung</p> <p>Außerdem möchte ich zu bedenken geben, dass einige Flurstücke sehr groß sind und die Eigentümer dieser Flurstücke Anrecht auf relativ viele Baugrundstücke erhalten werden. In der Folge werden wahrscheinlich viele Grundstücke von den Eigentümern an Bauträger verkauft werden, alleine schon um Arbeitsaufwand zu sparen. Bauträger bauen und verkaufen Wohnfläche und deshalb muss damit gerechnet werden, dass auf zahlreichen Baugrundstücken die Vorgaben maximal ausgeschöpft werden. Ich möchte nur daran erinnern, dass der Bauträger im Baugebiet „Östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße" noch nicht einmal den geplanten Wendehammer hergestellt und mit insgesamt 7 Gebäuden sogar die bebaubaren Grundstücksflächen überschritten hat.</p> <p>Im untenstehenden Bild habe ich beispielhaft skizziert, was die momentan geplante Grundflächenzahl GRZ=0,4 für die Grenzabstände der Häuser bedeuten würde.</p>	<p>Der Anregung wird – wie bereits oben dargestellt – teilweise gefolgt, indem die zulässige GRZ sowie die zulässige Gebäudehöhe auf den Baugrundstücken entlang des westlichen und südlichen Plangebietsrandes verringert wird, um einen angemessenen Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft auszubilden. Für die übrigen Baugrundstücke bleibt die vorgesehene GRZ von 0,4 sowie die für zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss ausreichende Gebäude- und Traufhöhe unverändert.</p> <p>Wie oben beschrieben wird die zulässige Bebauung durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Zahl der Vollgeschosse, zur maximal zulässigen Traufhöhe und Gebäudehöhe sowie zur Bauweise und zur Dachgestaltung ausreichend umschrieben und begrenzt. Das vollständige Ausnutzen des Zulässigkeitsrahmens ist dabei nicht nur zu erwarten, sondern im Rahmen eines sparsamen und zweckmäßigem Umgangs mit der begrenzten Ressource Bauland auch erwünscht. Dabei sind insbesondere die anzustrebenden Dichtewerte des Regio-</p>										

Stellungnahme 1: Ein Bürger

Mit Schreiben vom 06.05.2018

Bewertung der Stellungnahme

Wie man sieht, wäre für das Beispiel einer Grundstücksfläche von 450 m² der größte Abstand zum Nachbargrundstück nur 7 m. Wenn man dann noch 3 m Tiefe für die Terrasse einrechnet bleibt statt Garten fast nur noch ein umlaufender Weg um das Haus herum. Für Spielgeräte, z. B. Schaukel oder Trampolin, ist dann fast kein Platz mehr.



Wenn man dann noch berücksichtigt, dass nach der derzeitigen Planung pro Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig sind, und auch Baugrundstücke für Einzelhäuser als Baugrundstücke für Doppelhäuser genutzt werden können, dann müssen Sie bei der derzeitigen Planung mit einer sehr dichten Bebauung, mit hohen und massiven Baukörpern und wenig Gartenanteil rechnen. Im Endeffekt sind bei einem Grundstück, das eigentlich für ein Einfamilienhaus vorgesehen ist, sogar 4 Wohnungen möglich.

Deshalb schlage ich vor, zusätzlich zu den bereits genannten Vorschlägen, die Grundflächenzahl auf GRZ=0,35 zu begrenzen.

Insgesamt bin ich der Meinung, dass nach der derzeitigen Planung die bebaubare Fläche bzw. das mögliche Volumen der Baukörper übermäßig groß sein können und der Gesamteindruck des Baugebietes, die Wohnqualität, die Privatsphäre und letztlich der Wert der Baugrundstücke unter diesen Vorgaben leiden würden.

Die Realisierung der dargelegten Vorschläge würde zu folgenden Verbesserungen führen:

- Reduzierung des maximal möglichen Bauvolumens bei immer noch großem Handlungsspielraum für die Bauherren,
- harmonische und der Ortsrandlage angepasste Bebauung sowie
- Verbesserung von Wohnqualität und Werthaltigkeit der Baugrundstücke.

nalplans von 30 Wohnungen je ha zu beachten sowie die deutliche Beschränkung der Baulandausweisung in der Ortsgemeinde Heßheim durch die Regionalplanung.

Ziel der Planung ist hauptsächlich die Eigenversorgung der Ortsgemeinde Heßheim mit Wohnbauland für alle Einkommensklassen unter besonderer Beachtung der jungen Familien aus der Ortsgemeinde selbst sowie – in deutlich geringerem Umfang – Bereitstellung von Wohnbauland für Zuzügler.

Die vom Einwander offensichtlich angestrebte deutlich großzügigere und dementsprechend deutlich hochpreisigere Ausgestaltung dieser letzten für die Ortsgemeinde Heßheim auf absehbare Zeit noch zur Verfügung stehenden Baufläche ist daher maximal für eine begrenzte Teilfläche des Plangebiets denkbar und angemessen.

Stellungnahme 1: Ein Bürger	
Mit Schreiben vom 06.05.2018	Bewertung der Stellungnahme
Ich bin nach wie vor sehr an dem Erwerb eines Grundstücks in Ihrem Baugebiet interessiert und würde mich sehr freuen, wenn Sie meine Vorschläge berücksichtigen könnten.	
Beschluss: Für die Baugrundstücke am westlichen und südlichen Plangebietsrand wird eine verringerte GRZ von 0,35 sowie eine verringerte Trauf- und Gebäudehöhe von 5,5 m und 9 m festgesetzt.	

Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 14.04.2018 wurde den Nachbargemeinden, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans „Südwest“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben daraufhin mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

- Stadtverwaltung Worms, mit Schreiben vom 17.04.2018
- Verbandsgemeinde Maxdorf, mit Schreiben vom 19.04.2018
- Stadtverwaltung Frankenthal, mit Schreiben vom 04.05.2018
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz – Abt. Landentwicklung / Ländliche Bodenordnung, mit Schreiben vom 24.04.2018
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Geschäftsstelle praktische Denkmalpflege, mit Schreiben vom 08.05.2018
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, mit Schreiben vom 17.04.2018
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., mit Schreiben vom 27.04.2018
- Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes, mit Schreiben vom 11.05.2018
- Amprion GmbH, mit Schreiben vom 17.04.2018
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, mit Schreiben vom 23.04.2018
- GASCADE Gastransport GmbH, mit Schreiben vom 25.04.2018
- Pfalzgas GmbH, mit Schreiben vom 25.04.2018
- RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, mit Schreiben vom 16.04.2018
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, mit Schreiben vom 07.04.2018
- Pfalzwerke Netze, mit Schreiben vom 16.05.2018
- VRN, mit Schreiben vom 17.05.2018

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben:

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis– Umwelt und Planung	
Schreiben vom 08.05.2018	Bewertung der Stellungnahme
<p>Bauaufsicht</p> <p>1. Zu Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 3 / Maß der baulichen Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beziehen sich auf die Baufelder, sollten sich aber richtigerweise auf die jeweilige Bauweise beziehen. Andernfalls würden z.B. ausnahmsweise auch im Baufeld „E“ zulässige Doppelhäuser ein anderes Maß der baulichen Nutzung aufweisen dürfen als 	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Planung zur Offenlagefassung formal und inhaltlich weiterentwickelt und in einen vollständigen Bebauungsplanentwurf gemäß den Regelungen des BauGB und der Planzeichenverordnung überführt wird. Mit der Ausarbeitung des Entwurfs zur Offenlage werden auch die beschriebenen Ungenauigkeiten des Vorentwurfs bereinigt.</p>

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis– Umwelt und Planung

Schreiben vom 08.05.2018

Bewertung der Stellungnahme

<p>solche Doppelhäuser in einem mit „DH“ bezeichneten Baufeld.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Laut der Formulierung in Ziffer 3.1 und 3.2 ist offenbar vorgesehen neben der Festsetzung über eine maximale Anzahl der Vollgeschosse zusätzlich noch eine maximale Trauf- und Gebäudehöhe festzulegen. Konkretes Maximalmaße für die Trauf- und die Gebäudehöhe sowie deren Definition wurden im Entwurf jedoch (noch) nicht festgesetzt. • Bei der Definition der Wandhöhe bitten wir zu berücksichtigen, dass laut den örtlichen Bauvorschriften auch Pultdächer zulässig sind. Aus der Definition sollte hervorgehen, ob bei der höchsten Wand eines Pultdachhauses ausschließlich die zulässige First- oder auch die maximal zulässige Wandhöhe zu berücksichtigen ist. • Die festgesetzte maximale Traufhöhe soll nach dem Wunsch des Ordnungsgebers zur Ermöglichung von Fassadenrücksprünge auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden. Diese Regel gilt nach dem Wortlaut also ausschließlich für Wandhöhenüberschreitungen, die durch Fassadenrücksprünge entstehen. Sofern eine Überschreitung der Wandhöhe auch im Bereich von Nebengiebeln vor oder in Verlängerung der Gebäudeaußenwand oder im Bereich von Dachausschnitten zulässig sein soll, empfehlen wir eine entsprechende Ergänzung im Text. 	<p>Die Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Gebäudehöhe bestimmt. Der Begriff der „Wandhöhe“ wird aufgrund möglicher Missverständnisse in den textlichen Festsetzungen bewusst vermieden. Der Anregung wird gefolgt, indem im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung zur Offenlagefassung die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe sowie die Definition dieser Höhen und die zulässigen Ausnahmen weiter konkretisiert und festgesetzt werden. Die im Vorentwurfsstadium noch vorhandenen sprachlichen Ungenauigkeiten werden dabei eliminiert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Es ist festzustellen, dass bereits eine maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und eine maximal zulässige Firsthöhe (höchster Punkt des Gebäudes) festgesetzt sind und in Bezug auf die Wandhöhe ohnehin diverse Tatbestände beschrieben werden, bei denen diese überschritten werden darf (Staffelgeschoss, Fassadenrücksprünge). Wir möchten daher empfehlen zu prüfen, ob die Festsetzung der Vollgeschossanzahl und Firsthöhe nicht ausreichen und auf die Festsetzung einer Wandhöhe in diesem Bebauungsplan verzichtet werden kann. 	<p>Die zulässige Überschreitung der maximalen Traufhöhe ist bewusst an Bedingungen oder Begrenzungen geknüpft, die bei Wegfall der Festsetzung zur Traufhöhe ebenfalls entfallen würden. Auf die Begrenzung der Traufhöhe soll daher nicht verzichtet werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • In Ziffer 3.3 ist die Rede von außerhalb der Hausgrundstücke liegenden Stellplatz- und Garagengrundstücken. Im Planteil zum städtebaulichen Konzept sind allerdings keine solchen Grundstücke, die für die Herstellung der Stellplätze und Garagen für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, dargestellt. 	<p>In Rahmen der Konkretisierung der Planung wurde der Gedanke von außerhalb der einzelnen Grundstücke angeordneten Sammelstellplätzen aufgegeben. Die nicht notwendige Festsetzung wird dementsprechend im Rahmen der Weiterentwicklung des Planentwurfs zur Offenlagefassung gestrichen.</p>
<p>2. Zu Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 4 / Bauweise i.V. mit Plandarstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei den durch Planeintrag von einander abgegrenzten Baufeldern wird danach differenziert, ob die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden sollen. Ist die Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt, wird die Errichtung von Doppelhäusern ausnahmsweise ebenfalls zugelassen. Anders- 	<p>Der Anregung wird Folge geleistet, indem die Festsetzungen zur Bauweise folgendermaßen konkretisiert werden: Auf den Baugrundstücken entlang des westlichen und südlichen Plangebietsrandes sind ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.</p>

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis– Umwelt und Planung

Schreiben vom 08.05.2018

Bewertung der Stellungnahme

<p>herum genauso: Ist die Bebauung mit Doppelhäusern festgesetzt, wird die Errichtung von Einzelhäusern ausnahmsweise zugelassen.</p> <p>Die Festlegung, wann Einzel- und wann Doppelhäuser die Regel sein sollen, erscheint hierbei jedoch vollkommen willkürlich. Dies geht auch nicht aus der Begründung zum Bebauungsplan hervor. Auch entspricht die Plandarstellung nicht der jeweils festgesetzten (regelkonformen) Bauweise.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es fehlt zudem eine Beschreibung der Voraussetzungen, unter denen die jeweils als Ausnahme beschriebene Bauweise zugelassen werden soll. 	<p>Auf den übrigen für Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehenen Bauflächen sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.</p> <p>Auf den für Mehrfamilienhäuser und das geplante betreute Wohnen vorgesehenen Bauflächen wird ausschließlich die offene Bauweise ohne weitere Einschränkungen festgesetzt.</p> <p>Die im Vorentwurf noch vorgesehenen Ausnahmen entfallen damit.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Da nach dem Wortlaut der Regelung im Grunde also auch für die Baufelder mit der Kennzeichnung „DH“ nicht zwangsläufig an einer bestimmten Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand gebaut werden muss, und außerdem eine Bebauung sowohl mit Einzel- als auch Doppelhäusern zulässig sein kann, möchten wir dringend empfehlen, bereits im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass die Errichtung einer einzelnen Doppelhaushälfte aus bauordnungsrechtlichen Sicht nur dann ohne Grenzabstand zulässig ist, wenn (mittels Baulast) öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird. Dieser Umstand ergibt sich zwangsläufig immer dann, wenn sowohl eine Bebauung mit Einzel- als auch Doppelhäusern zulässig ist. Wir verweisen dies bzgl. auch auf die aktuelle Kommentierung zur LBauO von Stich, Gabelmann, Porger, § 8 Rn. 17. 	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigelegt wird. Die Eintragung einer entsprechenden Baulast kann der Bebauungsplan jedoch nicht erzwingen. Die Bestimmung der durch Doppelhäuser anzubauenden seitlichen Grundstücksgrenzen sowie die Eintragung einer entsprechenden Baulast muss im Rahmen der Umlegung erfolgen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • In Ziffer 4 ist die Rede von Ein- und Zweifamilienhäusern auf der einen und von Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern auf der anderen Seite. Wir vermuten, dass mit Ein- und Zweifamilienhäusern eigentlich Einzelhäuser gemeint sind. Ist das richtig? Wir empfehlen hier eine eindeutige Formulierung zu wählen. Denn unter einem Ein- und Zweifamilienhaus ist einfach ein Wohngebäude mit ein bzw. zwei Wohnungen zu verstehen, hierbei könnte es sich also grundsätzlich z.B. auch um ein Doppelhaus handeln. <p>In Ziffer 4 sollte es ausschließlich um die Festsetzungen zur Bauweise (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB) gehen. Die Festsetzungen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden betreffend (§ 9 Abs. Nr. 6 BauGB) wird gesondert in Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen geregelt.</p> 	<p>Mit Ein- und Zweifamilienhäusern sind – wie seitens der Kreisverwaltung vermutet – Einzelhäuser in Form von freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gemeint, im Gegensatz zu Doppelhäusern oder den ebenfalls als freistehende Einzelhäuser möglichen Mehrfamilienhäusern. Mit der weiteren Konkretisierung des Planentwurfs zur Offenlagefassung und der Festsetzung einer eindeutigen Bauweise sowie Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude hat sich die sprachliche Ungenauigkeit aufgelöst.</p>
<p>3. Zu Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 5 / überbaubare Grundstücksfläche i.V. mit Plandarstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Ziffer 5 steht die überbaubaren Grundstücksflächen würden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind in der Planzeichnung (noch) nicht dargestellt. 	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem der Bebauungsplanentwurf zur Offenlagefassung weiter konkretisiert wird. Dabei werden zeichnerische Festsetzungen zur Baugrenze sowie eindeutige Festsetzungen zur Bauweise getroffen.</p>

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis– Umwelt und Planung	
Schreiben vom 08.05.2018	Bewertung der Stellungnahme
<ul style="list-style-type: none"> Um Missverständnisse zu vermeiden, empfehlen wir auch hier die Bezeichnung „Ein- oder Zweifamilienhäuser“ durch „(freistehende) Einzelhäuser“ zu ersetzen. 	
<p>4. Zu Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7 / Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 4 / 3) Die Flächen für Garagen auf den Baufeldern für Mehrfamilienhäuser sind in der Planzeichnung (noch) nicht dargestellt. <p>5. Zu Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 8 / höchstzulässige Zahl der Wohnungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 4 / 3) 	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die betreffenden Festsetzungen für die Offenlagefassung des Bebauungsplans konkretisiert werden.</p>
<p>6. Zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> Es werden Pultdächer zu gelassen. Wie verhält es sich mit der Außenwand unterhalb des Firstes: Da es sich der Definition nach auch bei der höheren Gebäudeaußenwand um eine Wandhöhe handelt (Firsthöhe=Wandhöhe) stellt sich die Frage, ob die in Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgegebene maximale Wandhöhe im Bereich des Pultdachfirstes überschritten werden darf. Wenn ja, sollte dies z.B. durch die Definition, was unter der Wandhöhe zu verstehen ist, eindeutig geklärt sein. Was ist unter der kürzeren Seite eines Pultdaches zu verstehen? 	<p>Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird als Gebäude- und Traufhöhe festgesetzt. Die tiefer liegende Kante eines Pultdaches gilt dabei als Trauflinie. Der Begriff der „Wandhöhe“ wird aufgrund möglicher Missverständnisse in den textlichen Festsetzungen vermieden.</p> <p>Bei der Dachform der versetzten Pultdächer oder auch Doppelpultdächer handelt es sich um zwei Pultdächer, die sich wie ein Satteldach in einer gemeinsamen Linie treffen, dabei jedoch einen vertikalen Abstand (senkrechte Wand, meist als Fensterfläche ausgebildet) in der Oberkante der Dachseiten aufweisen. Bei dieser zunehmend modernen Dachform weisen die beiden Gebäudehälften meist nicht die gleiche Tiefe von der Trauf- bis zur Firstlinie auf. Bei gleicher Dachneigung der beiden Dachflächen ist die im First niedrigere Dachfläche „kürzer“. Um die Asymmetrie der Gebäude zu begrenzen wird eine Mindestbreite des „kürzeren“ Dachteils festgesetzt. Bei der Ausformulierung der textlichen Festsetzungen wird diese Definition durch eine entsprechende Skizze erläutert.</p>
<p>Wasserwirtschaft</p> <p>1. Niederschlagswasser</p> <p>Die Planung, wonach das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke sowie der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht werden soll, ist ausdrücklich zu begrüßen.</p> <p>Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit der SGD Süd, RS WAB, Neustadt, abzustimmen.</p> <p>Hinweis: „Beabsichtigter Regelungsinhalt“, S. 7, Hinweise - Umgang mit Niederschlagswasser: Die Erlaubnis für die geplante Versickerung in den öffentlichen Grünflächen ist bei der SGD Süd, RS WAB, Neustadt, zu beantragen.</p>	<p>Das zwischenzeitlich fertiggestellte Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die oberflächennah anzutreffenden Bodenschichten lediglich als schwach durchlässig zu bewerten sind. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist damit bei seltener auftretenden, stärkeren Regenereignissen nicht möglich. Gleichzeitig hat sich bei näherer Betrachtung des umliegenden Entwässerungssystems herausgestellt, dass bei der Planung der Entwässerungsanlagen für das östlich gelegenen Baugebiets Süd bereits eine Erweiterung der Baufläche berücksichtigt wurde. Das Baugebiet Süd entwässert das Niederschlagswasser über einen Kanal in einen Retentionspolder mit Abschlag in den Nachtweidgraben. Bei der Berechnung des Rückhaltebeckens wurde bereits damals eine Erweiterung der Wohnbauflächen (Baugebiet Südwest) bzw. eine</p>

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis– Umwelt und Planung	
Schreiben vom 08.05.2018	Bewertung der Stellungnahme
	<p>spätere Erweiterung dieses Retentionspolders berücksichtigt. Auch der Regenwasserkanal, welcher an den Polder anschließt (DN 900) ist nur teilweise durch das Baugebiet Süd ausgelastet, so dass diese Anlagen auch für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden können.</p> <p>Das entsprechende Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abgestimmt. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren eingeholt.</p>
<p>2. Grundwasser</p> <p>Hinsichtlich des Grundwasserflurabstands liegen uns keine Erkenntnisse vor bzw. werden in den Planunterlagen keine Angaben gemacht. Bei entsprechend hohen Grundwasserständen sind Keller wasserdicht herzustellen (s.a. „Beabsichtigter Regelungsinhalt“, S.7, Hinweise - Kellerausbildung).</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten ist ggf. eine sog. Bauwasserhaltung erforderlich. Hierfür ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p>	<p>Gemäß der Aussage des Bodengutachtens liegt der Bemessungsgrundwasserstand im Plangebiet bei ca. 6,6 m unter Geländeoberkante. Bei einer normalen Kellertiefe ist das Eindringen von drückendem Grundwasser in das Kellergeschoss oder die Notwendigkeit einer Grundwasserhaltung also nicht zu erwarten.</p> <p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan zur Sicherheit ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht einer Bauwasserhaltung beigelegt wird.</p>
<p>3. Recyclingmaterialien</p> <p>Bei der Verwendung von Recyclingmaterialien sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie im Übrigen, die Stellungnahme der SGD Süd, RS WAB, Neustadt, zu beachten.</p>	<p>Bei der Verwendung von Recyclingmaterial sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten.</p> <p>Die Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz mit Schreiben vom 07.05.2018 ist ebenfalls Gegenstand der vorliegenden Abwägung.</p>
<p>Naturschutz</p> <p>1. Kompensation</p> <p>Hinsichtlich der Bemessung des Kompensationsbedarfs für die mit Eintreten der Rechtskraft des Plans ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild weisen wir darauf hin, dass bei der Ausgleichsbilanzierung den zur Regenwasserrückhaltung vorgesehenen Erdmulden als technische Funktionsflächen keine höhere ökologische Wertigkeit zuerkannt werden kann als Ackerland.</p> <p>Gleiches gilt für die nicht überbaubaren Anteile der Grundstücke. Das was jeweils auf Dauer als Garten von den Parzellen übrig bleibt, hat aufgrund seiner Kleinflächigkeit, der regelmäßig marginalen Bepflanzung, der Verwendung von meist nicht heimischen Arten und der nutzungsbedingten Störungsintensität keinen maßgeblichen Naturschutzwert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der Berechnung des erforderlichen Eingriffsausgleichs berücksichtigt.</p>
<p>2. Einbindung des Baugebietes in die Landschaft</p> <p>Wir bitten dafür Sorge zu tragen, dass das Baugebiet nach Westen hin eine den Anforderungen an eine funktionsfähige optische Einbindung in die Feldflur entsprechende Gehölzpflanzung unter Einschluss von Bäumen</p>	<p>Die Stellungnahme wird bei der Ausgestaltung der Flächen zur Randeingrünung berücksichtigt. Gemäß der vorgesehenen Festsetzung zur Ausgestaltung</p>

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis– Umwelt und Planung	
Schreiben vom 08.05.2018	Bewertung der Stellungnahme
1. Ordnung erhält. Dazu ist im Hinblick auf den gegenüber Ackerland einzuhaltenden Grenzabstand ein Streifen von mindestens 8 m Breite erforderlich. Dies schließt die Ausweisung einer Versickerungsfläche westlich des nördlichen Wendehammers wahrscheinlich aus.	der Randeingrünung sind die Flächen - mit Ausnahme des Schutzstreifens der Gashauptleitung - mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zwischen den Bäumen untereinander sowie zu bereits vorhandenen Bäumen sind je 10 m Abstand einzuhalten. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m ² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
<p>Beschluss:</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, die Flächen für Garagen und Stellplätze sowie die zulässigen Dachformen weiter konkretisiert.</p> <p>Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht einer Bauwasserhaltung sowie zum zu erwartenden Grundwasserstand beigelegt.</p> <p>Für die öffentlichen Grünflächen zur Randeingrünung wird festgesetzt, dass die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - mit Ausnahme des Schutzstreifens der Gashauptleitung - mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen sind. Zwischen den Bäumen untereinander sowie zu bereits vorhandenen Bäumen sind je 10 m Abstand einzuhalten. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.</p>	

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	
Schreiben vom 07.05.2018	Bewertung der Stellungnahme
<p>1. Ver- und Entsorgung</p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Entsorgung durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicherzustellen.</p>	Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser sowie die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers zur Kläranlage kann durch die Ausdehnung der bestehenden Ortsnetze sichergestellt werden.
<p>2. Niederschlagswasserbewirtschaftung</p> <p>Das Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst in der Fläche zu halten.</p> <p>Vorgesehen ist zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie zur Eingrünung des Baugebietes zur offenen Landschaft hin entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine mit mindestens 10 und maximal rund 40 m Breite großzügigen öffentlichen Grünfläche festzusetzen, die sich zwischen den westlichen Straßenstichen bis in die Mitte des Baugebietes zieht.</p> <p>Für das gesamte Areal ist, wie vorgesehen, eine Entwässerungsplanung (Muldenversickerung, Versickerung über die belebte Bodenzone) aufzustellen und mit uns frühzeitig abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).</p>	Das zwischenzeitlich fertiggestellte Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die oberflächennah anzutreffenden Bodenschichten lediglich als schwach durchlässig zu bewerten sind. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist damit für seltenere Regenereignisse nicht möglich. Gleichzeitig hat sich bei näherer Betrachtung des umliegenden Entwässerungssystems herausgestellt, dass bei der Planung der Entwässerungsanlagen für das östlich gelegenen Baugebiets Süd bereits eine Erweiterung der Baufläche berücksichtigt wurde. Das Baugebiet Süd entwässert das Niederschlagswasser über einen Kanal in einen Retentionspolder mit Abschlag in den Nachtweidgraben. Bei der Berechnung des Rückhaltebeckens wurde bereits damals eine Erweiterung der Wohnbauflächen (Baugebiet Südwest) bzw. eine spätere Erweiterung dieses Retentionspolders berücksichtigt. Auch der Regenwasserkanal, welcher an den Polder anschließt (DN 900) ist nur teilweise durch das Baugebiet Süd ausgelastet, so dass diese Anlagen auch für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden können.

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 07.05.2018

Bewertung der Stellungnahme**3. Bodenschutz**

Für den angegebenen Bereich sind uns keine Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten wir um Mitteilung.

Das entsprechende Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abgestimmt. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren eingeholt.

Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigefügt wird. Aufgrund der rein landwirtschaftlichen Vornutzung der Fläche sind jedoch keine Altablagerungen, Altstandorte oder andere Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Plangebiet zu erwarten.

4. Auffüllungen

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen ist folgendes zu beachten:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Bei der Herstellung von Auffüllungen sind die einschlägigen gesetzlichen und untergesetzlichen Bestimmungen auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Da diese den ausführenden Firmen in der Regel bekannt sind, kann auf einen Hinweis zum Bebauungsplan verzichtet werden.

5. Sonstiges

Unter dem Punkt Hinweise - Umgang mit Niederschlagswasser (Beabsichtigter Regelungsinhalt) letzter Satz wäre die zuständige Wasserbehörde der Rhein-Pfalz-Kreis (nicht Kreis Rhein-Neckar). Inwieweit die Zuständigkeit hier bei der Unteren bzw. Oberen Wasserbehörde liegt, steht noch nicht fest und ergibt sich im Weiteren.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass die Genehmigung der Versickerungsanlagen in den öffentlichen Grünflächen voraussichtlich bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu beantragen ist. Der Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser richtet sich an die privaten Bauherren, deren Anlagen zur Versickerung auf den privaten Baugrundstücken in der Regel von der unteren Wasserbehörde genehmigt werden.

Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der Punkte 1 bis 5 besteht mit dem Bebauungsplan „Südwest“ grundsätzlich Einverständnis.

Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet ist frühzeitig mit uns abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).

Im weiteren Bauleitplanverfahren sind wir erneut zu beteiligen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Dem Bebauungsplan wird der Hinweis beigefügt, dass bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren ist.

Die für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. die Einleitung in das bestehende Regenwasserbecken mit Abschlag in den Nachtweidgraben notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird zu gegebener Zeit in einem eigenständigen Verfahren beantragt.

Landesbetrieb Mobilität Speyer	
Schreiben vom 16.04.2018	Bewertung der Stellungnahme
<p>Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Heßheim. Die Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen.</p> <p>Die L 520 als nächste klassifizierte Straße verläuft in einer Entfernung von ca. 640 m</p> <p>Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer wird nun wie folgt zu dem o.g. Bebauungsplan Stellung genommen:</p> <p>1. Trotz der Entfernung der L 520 zum Baugebiet weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Ortsgemeinde Heßheim durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 520 / A 61 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte Regeln müssen.</p>	<p>Aufgrund des großen Abstands zur L 520 und der abschirmenden Wirkung der teilweise zwischen dem Plangebiet und der L 520 gelegenen Ortslage sind im Plangebiet keine wesentlichen Einwirkungen durch Verkehrslärm der L 520 zu erwarten. Eine entsprechende Betrachtung wurde daher seitens des Schallgutachters als unnötig erachtet.</p> <p>Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der A 61 wurde zwischenzeitlich im Rahmen eines Schallgutachtens betrachtet.</p> <p>Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der Din 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht durch den Einwirkenden Verkehrslärm um bis zu 4 dB(A) am Tag und bis zu 7 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet zu gewährleisten werden die seitens des Gutachters empfohlenen Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.</p>
<p>2. Im weiteren Verfahren bitten wir uns die Lage der Ausgleichfläche mitzuteilen, damit unsererseits geprüft werden kann, ob Belange des LBM Speyer berührt werden.</p>	<p>Im Rahmen der weiteren Planung werden die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmt. Der LBM kann im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hierzu Stellung nehmen.</p>
<p>Beschluss:</p> <p>Ausgehend von den Empfehlungen des Schallgutachters werden im Bebauungsplan die notwendigen Maßnahmen zum passiven Schutz gegen Verkehrslärm festgesetzt.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung werden die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmt.</p>	

Landesamt für Geologie und Bergbau	
Schreiben vom 11.05.2018	Bewertung der Stellungnahme
<p>Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „Südwest“ kein Altbergbau dokumentiert ist. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>Boden und Baugrund - allgemein: Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf. Aufgrund dessen empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p>	Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Gleiches gilt für die Notwendigkeit objektbezogener Baugrundgutachten bei Neubauvorhaben. Den planenden Architekten und ausführenden Baufirmen sind die einschlägigen Regelwerke in der Regel bekannt.
<p>- mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>- Radonprognose: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen; orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des LGB's haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3--4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; • Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes; • Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter; 	Der Anregung wurde zwischenzeitlich gefolgt, indem ein Radongutachten erstellt wurde. Gemäß der Aussage des Gutachters liegen die gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft auf dem Untersuchungs Gelände in Heßheim sehr einheitlich im Bereich von 12.000 bis 22.000 Bq/m ³ und damit durchgängig deutlich unter 40.000 Bq/m ³ . Die geogene Radonbelastung kann damit nach Aussage des Gutachters als niedrig angesehen werden. Dem Bebauungsplan wird dessen ungeachtet ein Hinweis zur natürlichen Radonbelastung beigefügt, der auch die seitens des Gutachters empfohlenen Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Radon enthält. Faktisch entsprechen die Maßnahmen einem allgemein üblichen Schutz gegen eindringende Bodenfeuchte unter Beachtung einer gasdichten Durchführung der Versorgungsleitungen ins Gebäude.

Landesamt für Geologie und Bergbau	
Schreiben vom 11.05.2018	Bewertung der Stellungnahme
<ul style="list-style-type: none"> • Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit • Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma) • Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen. <p>Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.</p> <p>Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).</p>	
<p>Beschluss: Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis zur natürlichen Radonbelastung beigefügt.</p>	

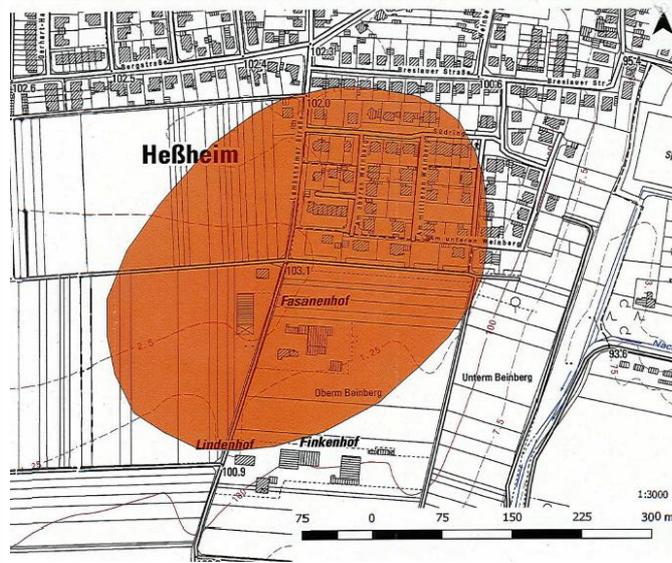
Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie	
Schreiben vom 07.11.2017	Bewertung der Stellungnahme
<p>In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um Bestattungen der vorrömischen Eisenzeit (Fdst. Heßheim 2) sowie um den Verlauf einer Altstraße (Fdst. Heßheim 6).</p> <p>Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.</p> <p>Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.</p>	<p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem der bestehende Hinweis zum Bebauungsplan um eine Aussage zu den konkreten Fundstellen ergänzt wird, so dass die Bauherren, Architekten und ausführenden Firmen für das Thema archäologischer Funde sensibilisiert sind.</p>
<p>Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von-§ 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Bauunternehmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen. 	<p>Der Anregung wurde bereits durch einen Hinweis zum Bebauungsplan Rechnung getragen, der – wie oben dargestellt – weiter konkretisiert wird.</p> <p>Die Verträge mit ausführenden Firmen sowie der Inhalt der Bauausführungspläne liegen jedoch nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans.</p>

Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie	
Schreiben vom 07.11.2017	Bewertung der Stellungnahme
<p>2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p> <p>3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <p>4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.</p> <p>Die Punkte 1 - 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p>	
<p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p>
<p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Die Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung ebenfalls angeschrieben, hat jedoch nicht zur Planung Stellung genommen.</p> <p>Eine Beteiligung der Direktion Erdgeschichte erscheint aufgrund der vorliegenden Böden und eher unspektakulären geologischen Situation im Plangebiet nicht erforderlich.</p>

Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie

Schreiben vom 07.11.2017

Bewertung der Stellungnahme



Beschluss:

Der bestehende Hinweis zum Denkmalschutz wird um eine Aussage zu den konkreten Fundstellen im Umfeld des Plangebiets ergänzt.

Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz

Schreiben vom 20.11.2017

Bewertung der Stellungnahme

1. Aus der Sicht des Liegenschaftskatasters:
Die dargestellten Grundstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Für die geometrische Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Aus der Sicht der Bodenordnung:
Eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des BauGB wird empfohlen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bodenordnung erfolgt in einem eigenständigen Verfahren.

3. Aus der Sicht der Planung:
Gegen den Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.

Landwirtschaftskammer

Schreiben vom 18.05.2018

Bewertung der Stellungnahme

Zunächst sehen wir uns gehalten, ein Stück weit unsere Verwunderung darüber ausdrücken zu müssen, dass der Planungsträger bereits die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchführt, obwohl im Rahmen des o.a. Bauleitplanverfahrens erst Unterlagen bezüglich dessen „beabsichtigten Regelungsinhaltes“ erarbeitet sind.

Gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § Abs. 1 BauGB sollen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (...) unterrichtet werden. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung in einem sehr frühen Planungsstadium hat dabei den Vorteil, dass vorgebrachte Anregungen noch leichter einbezogen werden können, bevor sich wesentliche Eckpunkte der Planung verfestigt haben.

Landwirtschaftskammer	
Schreiben vom 18.05.2018	Bewertung der Stellungnahme
<p>Es handelt sich dabei lediglich um einen Begründungsentwurf und ein städtebauliches Konzept, ein Satzungsentwurf mit Plankarte und textlichen Festsetzungen liegt zu diesem Verfahrenskonzept augenscheinlich noch nicht vor.</p>	<p>Für die redaktionelle Form und Bearbeitungstiefe der vorzulegenden Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung werden seitens des Gesetzgebers keine Vorgaben gemacht. Die Vorlage eines städtebaulichen Konzepts verbunden mit einer Aussage zu den vorgesehenen wesentlichen Regelungsinhalten und einem Entwurf der Begründung ist jedoch grundsätzlich ausweichend, um die vorgesehene Planung erfassen und bewerten zu können.</p>
<p>Unabhängig davon sind, was die landwirtschaftlichen bzw. agrarstrukturellen Belange anbelangt im Zusammenhang mit der o.a. Plangebietsentwicklung zuvorderst die Themenbereiche „Immissionsschutz“ und „planexterner naturschutzfachlicher Ausgleich“ zu benennen.</p> <p>Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird in Kapitel 10.4.2 „Immissionen“ richtigerweise auf die südlich des Plangebiets entlang des Lamsheimer Weges aufgereihten Aussiedlerhofstellen hingewiesen.</p> <p>Jenen gegenüber ist angesichts der geplanten Wohnbaunutzung im weiteren Verfahren ein entsprechender immissionsschutzrechtlicher Unbedenklichkeitsnachweis zu führen.</p> <p>Wie bereits im Begründungsentwurf (Seite 30, 36 u. 40) angeführt, sind dem Ergebnis dessen zu Folge ggf. geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz zu bestimmen und im Bebauungsplan rechtlich verbindlich zu sichern.</p>	<p>Der Anregung wurde zwischenzeitlich gefolgt, indem ein entsprechendes Schallgutachten erstellt wurde. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die durch Betriebsbefragung und ergänzende Messung ermittelten Tätigkeiten der landwirtschaftlichen Hofstellen am Tag mit der geplanten Wohnbebauung verträglich sind. Für den empfindlicheren Nachtzeitraum kann die Verträglichkeit hergestellt werden, indem die Anlagen zur Zwiebel Trocknung im Finkenhof im Rahmen der Erschließung des Plangebiets durch moderne, schallgedämmte Anlagen ersetzt werden. Die Kostentragung sowie weitere Details des Austauschs werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Ortsgemeinde, dem betroffenen Landwirt und dem mit der Erschließung des Baugebiets betrauten Erschließungsträger geregelt und rechtlich fixiert.</p>
<p>Hinsichtlich des lt. Begründungsentwurf erforderlichen, jedoch noch nicht lokalisierten, planexternen naturschutzfachlichen Ausgleichs sehen wir frühzeitigen Koordinierungsbedarf mit der örtlichen Landwirtschaftsvertretung und uns.</p>	<p>Als externe Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan das Flurstück 3289/1 sowie aus dem gemeindlichen Öko-Konto die Maßnahmen auf den Flurstücken 1923 (Gewanne Heischgewanneweg), 1924 (Gewanne Heischgewanneweg), 2008 (Gewanne Am Bergweg rechts) vollständig sowie 5.320 m² der Maßnahmen auf dem Flurstück 2011 (Gewanne Links an der Gerolsheimer Straße) und 1.692 m² der Maßnahmen auf dem Flurstück 2659 (Gewanne Obere Lache) zugeordnet.</p> <p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB kann die Landwirtschaftskammer hierzu Stellung nehmen.</p>
<p>Soweit innerhalb des Plangebiets landwirtschaftliche Infrastruktureinrichtungen (bspw. Feldbrunnen etc.) bestehen, sind diese vom Planungsträger entsprechend im Einvernehmen mit dem/den betroffenen Landnutzern zu Lasten des Planungsträgers zu ersetzen.</p>	<p>Nach Aussage des Wasser- und Bodenverbandes befindet sich im Nordwesten des Plangebiets ein kurzes Stück einer Beregnungsleitung (Strang 23), die von Westen zum Plangebiet führt und in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets endet. Dieser Teil der Leitung kann ohne Auswirkung auf das übrige Netz zurückgebaut werden. Weitere landwirtschaftliche Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nicht bekannt.</p>

Landwirtschaftskammer	
Schreiben vom 18.05.2018	Bewertung der Stellungnahme
<p>Darüber hinaus ist zwingend sicherzustellen, dass die Lambsheimer Straße auch nach Realisierung des Plangebiets einschränkungslos für den landwirtschaftlichen Verkehr, d.h. auch für Großgerätschaften und Gespanne mit nach StVZO maximal zulässiger Zuglänge bis 18,75 m befahren werden kann.</p> <p>Vorsorglich teilen wir in Bezug auf die Lambsheimer Straße mit, dass einer evtl. Verortung von Flächen für den ruhenden Verkehr, evtl. über den Anschlussbestand hinaus das Fahrgassenprofil einschränkenden Geh-/Radwegen und das Fahrgassen/ Lichtraumprofil einschränkenden Anpflanzungen o.ä. von hier aus ablehnend gegenüber gestanden wird.</p> <p>Im Mündungsbereich der Plangebiet-Haupterschließung sehen wir im städtebaulichen Entwurf Anpflanzungen hoch aufkommender Vegetation. Dies kann so unter keinen Umständen Gegenstand eines verbindlichen Satzungsentwurfes werden. Darin ist zur Lambsheimer Straße hin ein ausreichend breit und tief dimensioniertes Sichtdreieck und dessen nachhaltiges Freihalten vor jedweder hoch aufkommenden Vegetation verbindlich festzusetzen.</p>	<p>Es ist nicht vorgesehen, die Befahrbarkeit der Lambsheimer Straße für landwirtschaftliche Fahrzeuge oder Gespanne im Rahmen der Planung einzuschränken. Die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs auf der Lambsheimer Straße werden im Rahmen der weiteren Planung - insbesondere bei den Festsetzungen zur Eingrünung und der Gestaltung des Straßenraums der Lambsheimer Straße - beachtet.</p>
<p>Mit Versickerungs- und Verdunstungsmulden zum Rückhalten von Niederschlag ist angrenzend zu landwirtschaftlich genutzten Flächen / Wegen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die vorgesehenen Mulden zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht direkt am Plangebietsrand, sondern zwischen den vorgesehenen Wohnbauflächen und der Fläche zur Randeingrünung verortet werden.</p>
<p>Bei allen Anpflanzungen / Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen zu beachten und einzuhalten und dies in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes beigelegt und bei der Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen beachtet.</p>
<p>Das lt. städtebaulichem Entwurf im Südwestteil des Plangebiets vorgesehene Seniorenheim- oder Kindergartenelände ist aus Gründen der Verkehrssicherheit insbesondere gegenüber den umlaufenden Wirtschaftsweegen unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände entsprechend einzufrieden.</p>	<p>Die für die Ansiedlung eines Objekts zum Betreuten Wohnen und / oder einer Kita befindet sich nahezu mittig innerhalb des Baugebiets und grenzt an keiner Stelle an die umliegenden Wirtschaftswege oder Ackerflächen. Die Festsetzung einer Einfriedungspflicht erscheint damit nicht erforderlich.</p>
<p>Die Zufahrtssituation der unmittelbar südöstlich außerhalb des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Aussiedlung ist unter Berücksichtigung der Schleppkurvenradien von landwirtschaftlichen Großgeräten / Gespannen wie bisher einschränkungslos hindernisfrei zu halten, hier insbesondere auch ein belastbarer immissionsschutzrechtlicher Unbedenklichkeitsnachweis zu führen.</p>	<p>Der Wirtschaftsweg, über den der landwirtschaftliche Aussiedler angefahren wird, befindet sich nicht innerhalb des Plangebiets. Die Zufahrtssituation des Betriebes wird – über die oben bereits erwähnten Veränderungen der Lambsheimer Straße hinaus – damit nicht verändert.</p> <p>In Bezug auf den Immissionsschutz wird auf die obigen Aussagen verwiesen.</p>
<p>Beschluss:</p> <p>Die gemäß Schallgutachten notwendigen Maßnahmen zur Minderung der landwirtschaftlichen Emissionen am Finkenhof werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags fixiert.</p> <p>Die festgesetzten Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden zwischen den geplanten Wohnbauflächen und den Flächen zur Randeingrünung (Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) angeordnet</p> <p>Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf das Landesnachbarrechtsgesetz beigelegt.</p>	

Gewässerzweckverband Isenach- Eckbach KdÖR	
Schreiben vom 07.05.2018	Bewertung der Stellungnahme
Gegen den Bebauungsplan „Südwest“ bestehen aus Sicht der Gewässerunterhaltung keine Bedenken. sollten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, sollen diese vorzugsweise am Schrakelbach oder Talgraben erbracht werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die externen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 3289/1 befindet sich an einem Seitengraben des Schrakelbachs. Im Übrigen wird auf bereits hergestellte Maßnahmen aus dem gemeindlichen Öko-Konto zurückgegriffen.
Beschluss: Als externe Ausgleichsfläche wird das Flurstück 3289/1 an einem Seitengraben des Schrakelbachs herangezogen.	

NABU Gruppe Frankenthal e.V.	
Schreiben vom 13.05.2018	Bewertung der Stellungnahme
Der NABU hat gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Eingriffe sind nach jetzigem Kenntnisstand tolerierbar. Ohne eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes und der angrenzenden Flächen bis zu 1 km Abstand kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass dort streng geschützte Arten vorkommen und diese tatsächlich in die nähere Umgebung ausweichen (können). Wenn Arten gefunden werden, die nur im Plangebiet oder in der allernächsten Umgebung vorkommen, ist das Konstrukt der Ausgleichbarkeit in der Umgebung nicht tragfähig. Daher muss für die endgültige Beurteilung des Planes ein in der Brutzeit erhobenes Artenschutzgutachten vorgelegt werden.	Der Anregung wurde gefolgt, indem eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes erstellt wurde. Als geschützte Art ist nach Aussage des Gutachters lediglich die Feldlerche mit maximal zwei Revieren betroffen, die durch die zu erwartende Veränderung des Landschaftsbildes durch die Ausdehnung der Siedlung von der Art künftig nicht mehr genutzt werden. Der Verlust von maximal zwei Brutplätzen der Feldlerchen kann durch die Anlage von je einem Blühstreifen je Revier ausgeglichen werden. Durch die Anlage von Blühstreifen und Schwarzbrachen ist es möglich, der Art ab März eines Jahres sicheren Brutplatz und ausreichend Nahrung für die Aufzucht der Jungen zu bieten. Darüber hinaus werden seitens des Gutachters weitere Vermeidungsmaßnahmen z.B. zum Schutz von nachtaktiven Insekten oder zum Schutz vor Vogelschlag an größeren Glasfronten vorgeschlagen. Mit der Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher vermieden werden.
Es sollte auch der Gehölzstreifen östlich der Lambsheimer Straße gesichert werden, am besten durch Einbeziehung in das Planungsgebiet. Denn solche Gehölzstreifen bieten vielen Vögeln Schutz und Nahrung, besser als ein einzeln stehender Baum.	Der Gehölzstreifen östlich der Lambsheimer Straße befindet sich bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süd“ und wird durch eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Eine Überlagerung der Bebauungspläne ist nicht sinnvoll und auch nicht erforderlich.
Auch sollte untersucht werden, ob der Boden durch Pestizide oder Düngemittel belastet ist.	Der Anregung wurde insoweit gefolgt, dass im Rahmen des Bodengutachtens auch eine abfallrechtliche Bewertung durchgeführt wurde. Da die anstehenden Oberböden nach Aussage des Gutachters durchgängig als Z 0 bewertet werden, wird keine Notwendigkeit für eine weitergehende Untersuchung gesehen.
Ich vermisste auch Festlegungen zur Begrünung der Privatgrundstücke wie z.B. ein Obstbaum (Hochstamm) und einheimische Gehölze. Eine Bedeckung des Bodens durch Kies- und Mulchwüsten muss verhindert werden. Nur dann ist eine Aufwertung der Landwirtschaftsflächen nachvollziehbar.	Der Anregung kann gefolgt werden, indem großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) ausgeschlossen werden. Auf Festsetzungen zur Anpflanzung von

NABU Gruppe Frankenthal e.V.

Schreiben vom 13.05.2018

Bewertung der Stellungnahme

Erst nach Vorliegen des Artenschutzgutachtens und einer Ergänzung der Grünflächenregelungen können wir eine abschließende Stellungnahme abgeben.

Bäumen oder Sträuchern wird im Bereich der privaten Baugrundstücke verzichtet, da sich derartige Festsetzungen gegen den Willen der Bauherren in der Regel nicht durchsetzen lassen während andererseits auch bei einer normalen, unreglementierten Gartengestaltung mit einem gewissen Anteil an Obstbäumen und heimischen Sträuchern zu rechnen ist. In Bezug auf den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Kreisverwaltung dargelegt, bei privaten Gartenflächen gegenüber Ackerfläche keine Anrechnung einer Aufwertung zu akzeptieren.

Ich bitte darum, bei künftigen Anforderungen von Stellungnahmen die korrekte Internetadresse der Unterlagen anzugeben. Mit der von Ihnen angegebenen Adresse konnte ich nicht darauf zugreifen und musste daher fremde Hilfe in Anspruch nehmen

Die Verwaltung bedauert die Schwierigkeiten des NABU. Gemäß dem Wissen der Verwaltung war die angegebene Internetadresse jedoch korrekt und während der Zeit der frühzeitigen Beteiligung durchgehend erreichbar. Darüber hinaus sind die Planunterlagen laufender Offenlagen auf der Webseite der VG auch über den entsprechenden Menüpunkt sowie über die Suchfunktion leicht aufzufinden.

Beschluss:

Die dauerhafte Umsetzung der seitens des Artenschutzgutachtens vorgesehenen CEF-Maßnahmen (vorgezogenen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) wird bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und einem Landwirt öffentlich-rechtlich gesichert. Sogenannten „Schottergärten“ (großflächige Materialschüttungen ohne oder mit nur wenig Bepflanzung) werden im Plangebiet ausgeschlossen.

Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz

Schreiben vom 24.11.2017

Bewertung der Stellungnahme

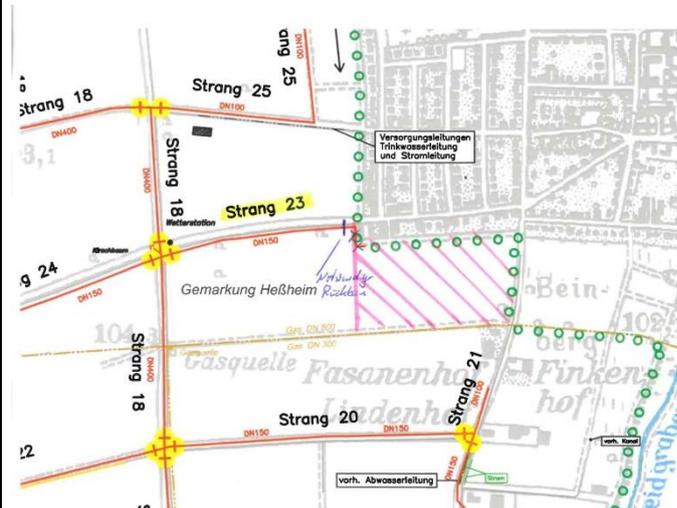
Der Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz ist von dem Bebauungsplan mit Strang 23 betroffen. Strang 23 müsste teilweise stillgelegt und zurückgebaut werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Rückbau der Beregnungsleitung ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsarbeiten des Baugebiets. Der Ortsgemeinde ist dabei bewusst, dass die Kosten der Maßnahme zulasten des Baugebiets gehen.

Die Kosten des Rückbaus sind vom Verursacher der Maßnahme zu tragen.

Weiterhin liegt das gesamte Baugebiet im Verbandsgebiet Heßheim, hier ist jedoch keine Entlassung aus dem Verbandsgebiet notwendig.

Wir bitten Sie uns in das weitere Verfahren einzubinden.



Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz	
Schreiben vom 24.11.2017	Bewertung der Stellungnahme
Beschluss: Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.	

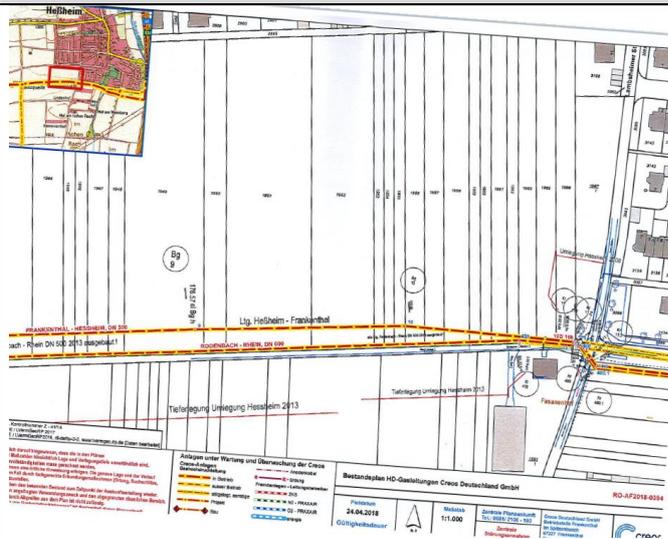
Stadtwerke Frankenthal	
Schreiben vom 07.05.2018	Bewertung der Stellungnahme
<p>Stromversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20kV-Netz, je nach Bedarf Trafostation möglich (weitere Daten zum Energiebedarf sind erforderlich). • NS-Netzausbau erforderlich, Hauptkabel und Hausanschlüsse nach Bedarf. • FM-Netz im Zuge der Trafostation erforderlich, Verlegung von Leerrohren. • Straßenbeleuchtung, je nach Erfordernis. <p>Wasserversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlegung von 900 m Wasserhauptleitung, DN 100, GGG. Die Stichleitungen im Westen werden mit DN 63 verlegt. • Verlegung von ca. 80 Hausanschlüssen erforderlich. • Montage von 2 Hydranten, jeweils auf halber Höhe der Straßenzüge Nord-Süd. • Einbau eines Schiebers auf Höhe des Abgangs zum Neubaugebiet zzgl. strategisch sinnvoller Schieberkreuze. <p>Gasversorgung/Wärmeversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gasnetz, keine Versorgung durch Swift. • Wärmeversorgung: Prinzipiell ist eine Wärmeversorgung denkbar, es sollte eine Abstimmung wegen der Kombination Wärmezentrale/Trafostation erfolgen. <p>Vor dem Beginn Arbeiten ist die Einholung der aktuellen Planauskünfte zur Lage der Versorgungsleitungen zwingend erforderlich.</p>	<p>Der Stellungnahme lässt sich entnehmen, dass die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Trinkwasser und Wärme grundsätzlich möglich ist. Darüber hinaus ist die genaue Ausgestaltung der Erschließungsanlagen nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung.</p> <p>Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p> <p>Zwei Trafostationen können gemäß den Anforderungen der Stadtwerke bereits konkret festgesetzt werden.</p>
Beschluss: Im Bbebauungsplanentwurf werden zwei Standorte für Trafostationen festgesetzt.	

Creos Deutschland GmbH	
Schreiben vom 25.04.2018	Bewertung der Stellungnahme
<p>Die Überprüfung Ihrer oben genannten Anfrage hat ergeben, dass Ihre Maßnahme die Gashochdruckleitung unseres Unternehmens tangiert. Parallel zu unserer Gashochdruckleitung ist zusätzlich ein Steuerkabel verlegt. Die Gashochdruckleitung ist durch einen definierten Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m d.h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungssachse.</p> <p>Den Verlauf der Gashochdruckleitung haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan gelb-rot markiert.</p> <p>Bezüglich notwendiger Sicherungs- bzw. Änderungsmaßnahmen und technischer Ausführungen an unseren Anlagen, bitten wir Sie die folgenden Hinweise zu beachten:</p>	<p>Der Anregung kann insoweit gefolgt werden, dass die bestehenden Leitungen der Creos mit dem zugehörigen Leitungsschutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen und die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern in den Leitungsschutzstreifen ausgeschlossen werden.</p> <p>Die genaue Ausgestaltung und Herstellung der Erschließungsanlagen liegt jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung. Bzw. Erschließung des Plangebiets. Hierbei sind die Belange der vorhandenen Gasleitungen entsprechend zu beachten.</p>

Creos Deutschland GmbH	
Schreiben vom 25.04.2018	Bewertung der Stellungnahme
<p>Bei Ihrer Planung und Bauausführung beachten Sie bitte die beiliegende „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb unserer Anlagen zu gewährleisten.</p> <p>Wir bitten den Bestand der Leitung einschließlich des Schutzstreifens sowie die Auflagen der beiliegenden „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in die rechtliche Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß §9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB zu übernehmen.</p> <p>Durch Ihr Baufeld führt auch eine stillgelegte Gashochdruckleitung. Diese Leitung darf überbaut werden.</p> <p>Sollte die Leitung bei Bauarbeiten hinderlich sein, sind wir bereit den entsprechenden Abschnitt abzutrennen. Die dazu notwendigen Tiefbauarbeiten müssen von Ihnen und zu Ihren Lasten durchgeführt werden.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Übernahme der Leitung in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.</p> <p>Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umliegung neu geordnet, in denen Leitungen oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht grundbuchlich gesichert sind, so bitten wir im Umliegungsverfahren die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen. Die hierfür anfallenden Kosten und ggfs. Entschädigungszahlungen werden von Creos Deutschland GmbH übernommen.</p> <p>Im Bereich des Schutzstreifens unserer Leitung sind Baumaßnahmen nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit uns vorzunehmen.</p> <p>Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitungen Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.</p> <p>Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifenbereiches mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld ebenfalls mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen.</p> <p>Wir weisen Sie besonders darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werkzeuge vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.</p>	

Creos Deutschland GmbH

Schreiben vom 25.04.2018

Bewertung der Stellungnahme**Beschluss:**

Die vorhandenen Gasleitungen werden mit dem zugehörigen Sicherheitsstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 12.04.2018

Bewertung der Stellungnahme

Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom in der Lamsheimer Straße (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich im Plangebiet und gegebenenfalls außerhalb des Plangebietes erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 8 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Planungsbüro PTI 21 Mannheim (Ansprechpartner: Herr Herbold, Tel. 0621/294 -6167 oder Email: falk-arno.herbold@telekom.de) und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzausweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen der Telekom verlaufen alle im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Lamsheimer Straße bzw. des Lamsheimer Weges. Eine weitergehende Sicherung der Leitungen ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

