
Bebauungsplan-Entwurf „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ I. Änderung im Ortsbezirk Mußbach

Sitzungsvorlage über die Abwägung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ I. Änderung zur Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 17.11.2014 – 17.12.2014 wurde am 06.11.2014 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Jahrgang 2014/ Nr. 52) öffentlich bekannt gemacht.

Seitens der **Öffentlichkeit** wurde im Rahmen der Beteiligung von

- Frau Bauer Elsa
- Herr Frank Karl
- Eheleute Kaiser Gabriele und Kurt
- Herr Kesselring Lutz
- Herr Völcker Wilfried
- Herr Weber Rainer

eine Stellungnahme **mit Anregungen** abgegeben.

Folgende **Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** wurden mit dem Schreiben vom 11.11.2014 um Stellungnahme bis 17.12.2014 gebeten.

- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht
- Bauern- und Winzerverband RP-Süd
- Behindertenvertretung der Stadt Neustadt an der Weinstraße
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH, TINL Südwest, PTI 11
- Deutscher Wetterdienst
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, Abt. Landentwicklung, ländl. Bodenordnung
- Eisenbahn-Bundesamt
- ESN, Kaufmännische Abteilung
- ESN, Technik
- Finanzamt, Einheitswertstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Finanzamt, Bewertungsstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Forstamt Haardt, Landau
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- Geschäftsstelle des Vereins Naturpark Pfälzer Wald e.V., Lambrecht
- Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach, Ludwigshafen
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern

- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung, Ludwigshafen
- Katholischer Pfarrverband, Neustadt an der Weinstraße
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Landau
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz, Ludwigshafen
- Polizeipräsidium Rheinpfalz, Neustadt an der Weinstraße
- Protestantisches Verwaltungsamt, Neustadt an der Weinstraße
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Familie, Jugend und Soziales
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Gebäudemanagement
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Grünflächen
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Schule und Sport
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Tiefbau
- Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Gutachterausschuss
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Umlegungsausschuss
- WEG, Wirtschaftsförderung
- Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neustadt an der Weinstraße
- Zweckverband Schienenpersonennahverkehr, Kaiserslautern

Folgende **Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** haben im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben:

mit Anregungen

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte
- Deutsche Telekom Technik GmbH, TINL Südwest, PTI 11
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

ohne Anregungen

- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, Abt. Landentwicklung, ländl. Bodenordnung
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Umlegungsausschuss

Folgende **Behörden und Träger öffentlicher Belange** haben **keine Stellungnahme** im Rahmen der Beteiligung **abgegeben**:

- Bauern- und Winzerverband RP-Süd
- Behindertenvertretung der Stadt Neustadt an der Weinstraße
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- Deutscher Wetterdienst
- Eisenbahn-Bundesamt
- ESN, Kaufmännische Abteilung
- ESN, Technik
- Finanzamt, Einheitswertstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Finanzamt, Bewertungsstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Forstamt Haardt, Landau
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- Geschäftsstelle des Vereins Naturpark Pfälzer Wald e.V., Lambrecht
- Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach, Ludwigshafen
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung, Ludwigshafen
- Katholischer Pfarrverband, Neustadt an der Weinstraße
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Landau
- Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz, Ludwigshafen
- Polizeipräsidium Rheinpfalz, Neustadt an der Weinstraße
- Protestantisches Verwaltungsamt, Neustadt an der Weinstraße
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung

- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Familie, Jugend und Soziales
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Gebäudemanagement
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Grünflächen
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Schule und Sport
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Tiefbau
- Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz
- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Gutachterausschuss
- WEG, Wirtschaftsförderung
- Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neustadt an der Weinstraße
- Zweckverband Schienenpersonennahverkehr, Kaiserslautern

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 1 - Bürger/in		
<p>[...] wie bereits mündlich mit Ihnen besprochen, möchte ich Sie bitten, die Zugangsmöglichkeit für unser Grundstück (PlanNr. 80 und 80/2) mit einzuplanen.</p> <p>Mein Garten ist nur über die Grundstücke von Herrn Kesselring (PlanNr. 9511/11) und Familie Völcker (PlanNr. 9511) zu erreichen. Dies geschieht zur Zeit über einen ca. 1 m breiten Fußweg entlang des Baches.</p> <p>Bei der Neugestaltung des Gebietes könnte die Zuwegung auch über den notwendigen Bachreinigungsweg führen.</p> <p>[...]</p>	<p>Die geplante Renaturierungsfläche des Mußbachs befindet sich bereits heute, mit Ausnahme der Bachparzelle in Gänze im Eigentum eines einzelnen Privateigentümers. Hieran wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nichts verändert. Die Fläche soll auf Wunsch des Eigentümers nach wie vor nicht für die (breite) Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren soll im Zuge der Bachrenaturierung jedoch eine Zugangsmöglichkeit für die rückwärtigen Gärten geschaffen werden. Wie weit diese Zuwegung in das Plangebiet Richtung Osten hineinreichen wird, ist im Zuge der Ausführungsplanung zur Bachrenaturierung festzulegen. Insofern ist es nicht vorgesehen, die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke in ihrer Gesamtheit von Süden her zugänglich zu machen, auch weil die Grundstücke großteils über die Flurstücke südlich der Eberhardstraße erreichbar sind. Für die in Rede stehenden Flurstücke 80 und 80/2 soll zum derzeitigen Planungsstand ein Zugang gewährleistet werden, da diese im äußersten Nordwesten an das Plangebiet grenzen, wo zur Pflege der Renaturierungsfläche durch die öffentliche Hand ohnehin ein Zugang von der Neugasse aus angelegt werden soll. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch als unbegründet oder bereits berücksichtigt erachtet. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>

§ 917 BGB zum Notwegerecht verwiesen.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 2 – Bürger/in</p>		
<p>unser Haus grenzt an der Nordseite des Bebauungsplan-Entwurfes direkt ans Mußbächle (Plan Nr. 88)</p> <p>Aus dem neuen Bebauungsplan Entwurf entnehme ich, dass meinem Haus gegenüber eine ca. 12 m hohe Halle gebaut werden soll.</p> <p>In dem mir vorliegendem aktuellen Flächennutzungsplan ist ein Schutzstreifen von 20 m eingezeichnet.</p> <p>Ich hoffe, dass dieser Abstand in der neuen Planung berücksichtigt wird , insbesondere wegen der Hallenhöhe welche hoffentlich nicht höher ist als mein Haus.</p> <p>Das vorgesehen Baufenster kann ja noch, da es sich um einen Entwurf handelt bedarfsgerecht verkleinert und in der Höhe verringert werden.</p> <p>Bisher hatte ich direkten Zugang von der Neugasse am Haus Nr. 17 vorbei zu meinem Garten.</p> <p>Ich bitte darum, dass dies in Zukunft auch weiterhin möglich ist</p>	<p>Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Maßfestsetzungen können bauliche Anlagen in den Plangebietsteilen MD 1 und MD 2 eine maximale Firsthöhe von 157,50 m ü. NN erreichen. Bei einer bestehenden Geländehöhe von ca. 148 m ü. NN entspräche dies einer Firsthöhe von max. 9,50 m. Gemäß topographischer Aufnahme der Umgebung des Plangebiets, beläuft sich die Höhe des Dachfirstes des Hauptgebäudes der Eberhardstraße 13 im nördlichen Bereich auf ca. 158,50 m ü. NN, was ca. einen Meter über der in den Plangebietsteilen MD 1 und MD 2 maximal zulässigen Firsthöhe liegt. Die Neubebauung wird folglich auch bei Vollaussnutzung der zulässigen Firsthöhe wahrnehmbar unter der bestehenden Firsthöhe des Hauptgebäudes der Eberhardstraße 13 liegen.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße enthält südlich des Mußbachs die Darstellung „Areale und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in Form einer „Maßnahmenfläche“. Im Bebauungsplan „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“, welcher hier seine I. Änderung erfährt, ist in diesem Bereich entsprechend eine ca. 20 m Breite Fläche festgesetzt worden. Im Zuge der Planungen zur Renaturierung des Mußbachs wurde</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch als unbegründet oder bereits berücksichtigt erachtet. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>

diese Fläche im zur Rede stehenden Bebauungsplan-Änderungsentwurf angepasst. Die Fläche ist nun nicht mehr durchgängig 20 m breit, sondern entsprechend der Machbarkeitsstudie zur Renaturierung des Mußbachs im Bereich der drei festgesetzten Baufenster ca. 15 m – 25 m. Dies gewährleistet, dass die Neubebauung in hinreichendem Abstand zur Bestandsbebauung errichtet wird.

Eine Anpassung der maximal zulässigen Firsthöhen sowie der Baufenster ist folglich nicht vorgesehen.

Die geplante Renaturierungsfläche des Mußbachs befindet sich bereits heute, mit Ausnahmen der Bachparzelle in Gänze im Eigentum eines einzelnen Privateigentümers. Hieran wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nichts verändert. Die Fläche soll auf Wunsch des Eigentümers nach wie vor nicht für die (breite) Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren soll im Zuge der Bachrenaturierung jedoch eine Zugangsmöglichkeit für die rückwärtigen Gärten geschaffen werden. Wie weit diese Zuwegung in das Plangebiet von Westen Richtung Osten hineinreichen wird, wird bei der Ausführungsplanung zur Bachrenaturierung festgelegt. Letztlich muss die Zustimmung des Grundstückseigentümers eingeholt werden.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 3 – Bürger/in</p> <p>[...]</p> <p>Wir nehmen Stellung zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ I. Änderung im Ortsbezirk Mussbach.</p> <p>Es ist ungewöhnlich, dass gerade mal 10 Jahre nach einem bestandskräftigen Bebauungsplan von 2002 bereits die 1. Änderung in Erwägung gezogen wird.</p> <p>Der Entwurf zur vorgeschlagene 1. Änderung des Bebauungsplans hat aus meiner Sicht durchaus den Charakter eines Bewerbungsschreibens des Weingutes Völcker.</p> <p>Wir müssen feststellen, dass einige Tatbestände falsch und unvollständig dargestellt werden. Wichtige Umstände, die die Anlieger in der Eberhardstr. und der Neugasse betreffen, werden gar nicht erwähnt. Zu diesen Aussage an anderer Stelle dieses Schreibens mehr.</p> <p>Es fällt auf, dass auf Seite 5 von 5 der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nur 4 Grundstücke für Wohngebäude im Süden am Röhrweidenweg eingetragen sind. Bei der sogenannten „Fortentwicklung des Weinguts Völcker“ sind es dann schon 5. Die Erweiterung soll zulasten der Einfahrt auf das Grundstück des Plangebietes gehen. Die Ein- und Ausfahrt soll nur noch 5 m betragen und das bei möglichem Gegenverkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Sichtbeschränkungen durch den ca. ein Meter höher liegenden Weinberg direkt daneben. Hier geht es nicht um „Fortentwicklung“, sondern um Profit und darum, dass Störungen/Belastungen des einzigen bisher bereits bebauten Grundstückes (eines Familienmitglieds) verringert werden sollen.</p> <p>Eine nur 5 m breite Ein- und Ausfahrt reicht auch nicht aus für eine ausreichende Einsichtnahme der Verkehrs- und Parksituation zur Mitte des Plangebietes. Unnötige Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet wären die Folge.</p> <p>In der Entwurfsbegründung wird ein wichtiger Tatbestand verschwiegen.</p> <p>Im Norden, direkt am Mussbach angrenzend, haben mehr als ein Dutzend Familien seit mehr als hundert Jahren ihre Erholungsräume gefunden. Auf insgesamt 14 Flurstücken nördlich des Baches befinden sich Gärten, die zur Erholung und zum Obst- und Gemüseanbau dienen. Die Besitzer und Eigentümer dieser Grundstücke sind bisher von allzu großen Lärm- und anderen</p>	<p>Die Änderung des Bebauungsplans ist in keiner Weise zeitlich an das ca. dreizehn Jahre zurück liegende In-Kraft-Treten des Ur-Bebauungsplans gekoppelt. Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB „aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Dies gilt gem. § 1 Abs. 8 BauGB gleichsam für die Änderung von Bebauungsplänen. Die Erforderlichkeit für die Bebauungsplan-Änderung ist in der zugehörigen Begründung dargelegt und stellt ca. dreizehn Jahre nach In-Kraft-Treten des Ur-Bebauungsplans keinen ungewöhnlichen Vorgang dar.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen des nicht von der I. Änderung betroffenen Teils des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“, sind entlang des Röhrweidenwegs östlich des Fuß- und Radwegs fünf Wohnbaugrundstücke vorgesehen. Auf Seite fünf der Offenlagebekanntmachung wurde das fünfte, östlichste Grundstück fälschlicherweise noch dem Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung zugerechnet. Alle fünf geplanten Wohnbaugrundstücke sind jedoch nicht Teil des Geltungsbereichs der I. Änderung des Bebauungsplans „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“.</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch als unbegründet oder bereits berücksichtigt erachtet. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>

Emissionsauswirkungen verschont geblieben, weil eine ca. ein Meter hohe Sandsteinmauer mit größtenteils aufgesetzten begrüntem Zäunen zu Lärm- und Sichtschutz geführt haben. Der Sichtschutz hat bisher auch dazu beigetragen, dass die widerrechtliche Nutzung durch Besitzer von Wohnmobilen in der öffentlichen 5-Meterzone und auf dem Grundstück der Familie Völcker direkt neben der Mauer geduldet wurde.

Durch die Renaturierung der Mussbach besteht m.E. die Gefahr, dass die Mauer mit aufgesetztem Metallzaun entfernt oder herabgestuft wird. Es ist bekannt, dass das betonierete Bett der Mussbach seinerzeit auf aufgeschüttetem Grund erfolgte. Das hat bis heute zur Folge, dass auch die nördlich des Baches die oben beschriebenen Grundstücke immer dann überflutet werden, wenn die Mussbach das nur etwa 50 cm hohe Betonbett übersteigt. Die überfluteten Gärten befinden sich im Durchschnitt gut einen halben Meter unter der Oberkante des betonierten Baches. Die letzte Überschwemmung hat im Sommer dieses regenstarken Jahres stattgefunden. Mit Mühe konnten die Anwohner (weil zufällig anwesend), verhindern, dass das Wasser in die wiederum tiefer liegenden Keller- und Wohnbereiche der Anwohner floss.

Die Stadt ist hier gefordert und muss Abhilfe schaffen.

Ich möchte keinen falschen Eindruck erwecken, wenn ich die Thematik Mussbach an dieser Stelle und in dieser Art und Weise beschreibe. Ich bin nicht gegen eine Renaturierung. Im Gegenteil. **Ich befürworte die Renaturierung** des Baches sehr.

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche ist für die zu erwartenden Verkehre, insbesondere im Bezug auf mögliche Begegnungsfälle und die erforderliche Einsichtnahme in das Gelände hinreichend bemessen.

Die bestehende Natursteinmauer befindet sich in privatem Eigentum. Somit obliegt auch die Entscheidung über deren Rückbau bereits heute dem Eigentümer. Hieran wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nichts verändert. Der Rückbau der Natursteinmauer sowie der Betonrinne wird im Zuge der Ausführungsplanung der Renaturierungsmaßnahmen nochmals geprüft. Grundsätzlich ist dieser jedoch bereits aus heutiger Sicht angestrebt, da das Gewässer Mußbach gem. der bundes- bzw. landeswassergesetzlichen Vorgaben in „einen naturnahen Zustand“ zu versetzen ist. Hierzu zählt nicht nur das Gewässerbett selbst, sondern zählen auch die umliegenden Flächen.

Entlang der nördlich des Mußbachs befindlichen Flurstücke sind gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m über Gelände grundsätzlich zulässig. Dies wird, auch mit Blick auf den status quo, als hinreichend erachtet, um dem Bedürfnis der Anwohner nach Lärm- und Sichtschutz gerecht zu werden.

Bei Umsetzung der Renaturierungsmaßnahmen wird eine Modellierung des Geländes in der Art angestrebt, dass Überschwemmungen der nördlich gelegenen Grundstücke im

Wir halten den **Erhalt der Buntsandsteinmauer** für erforderlich, da sie sich ideal anschließt an die insgesamt höhere Mauer des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes im Nordosten des Bebauungsplans.

Die im Entwurf des Bebauungsplans **unter Punkt 8.8 gemachte Aussage** „Typische Einfriedungen wie Mauern mit aufgesetzten Metallzäunen sind im Bebauungsplangebiet nicht erkennbar“ **trifft nicht zu.**

Zu überlegen wäre eine Option, die Mussbach südlich **und** nördlich der Buntsandsteinmauer zu renaturieren, weil technisch (aus meiner Sicht) durchaus realisierbar. Ein größeres Volumen und eine insgesamt höhere Wasseraufnahme des Baches bei Starkregen und Hochwasser wären sehr nützlich.

Wenn es, aus welchen Gründen auch immer, mit der „nördlichen Renaturierung“ nicht geht, muss bei der „südlichen Renaturierung in jedem Fall darauf geachtet werden, dass die Rückführung in das „alte“ Flussbett (räumlich gesehen) so spät wie möglich erfolgt.

Der Begriff „Renaturierung“, wäre nicht gerechtfertigt, wenn eine zu frühe (räumlich gesehen) Rückführung in das „alte“, Bett erfolgt.

Die Baukosten pro „fließenden Meter“ würden sonst auch unverhältnismäßig höher liegen.

Die im Entwurf des Bebauungsplans **ingezeichnete Alternative (frühe Rückführung) sollte ersatzlos gestrichen werden.**

Bleiben wir auf dem Gebiet „nördlich der Mussbach“. Setzen wir uns mit der **Prüfung des Artenschutzrechts** nach §44 BNatSchG auseinander.

Im Prüfungsprotokoll wird unter Punkt 3.3.3 **Fledermäuse** behauptet, dass keine Hinweise auf Vorkommen der geschützten Fledermäuse gefunden wurden. Die daraus folgende

Behauptung „Nachweise von Fledermausarten liegen keine vor“ im Entwurf zum Bebauungsplan **trifft nicht zu.**

Es gibt eine Population von mindestens 2 Fledermausarten.

Eine davon ist zweifelsfrei die Zwergfledermaus. Immer, wenn wir uns in unserem (einem der erwähnten angrenzenden Gärten) entspannen und gerne auch bis zur Dämmerung bleiben,

fliegen die Fledermäuse über unsere Köpfe, die Gärten, die Mussbach, die Rasenflächen und die angrenzenden Weinbergsflächen hinweg. **Ihr zu Hause haben die Fledermäuse** in mindestens einem der im Entwurf zum Bebauungsplan genannten Scheunen auf Flurstücken direkt angrenzend.

Regelfall vermieden werden und folglich eine Verbesserung im Vergleich zur derzeitigen Situation erreicht werden kann. Im Zuge der Ausführungsplanung zur Bachrenaturierung erfolgt diesbezüglich eine eingehende Prüfung.

Der in der Stellungnahme zitierte Passus unter Ziffer 8.8 der Begründung zum Bebauungsplan ist in der Stellungnahme unvollständig wiedergegeben und lautet korrekt: „Typische Einfriedungen sind im Bebauungsplangebiet und dessen Umfeld nicht erkennbar (Holzzäune, Maschendrahtzäune, Mauern, Mauern mit aufgesetzten Metallzäunen), weswegen keine Beschränkung zulässiger Materialien erfolgt.“ Diese Aussage ist zutreffend.

Die in der derzeitigen Planung für die Renaturierung des Mußbachs enthaltenen Flächen reichen bzgl. ihrer Größe aus, um ein hinreichendes Volumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Zudem sind die nördlich an den derzeitigen Bachverlauf angrenzenden Flurstücke teilweise mit Gebäuden bebaut und verfügen über eine Vielzahl weiterer Anlagen, wie Nebenanlagen, Mauern und Zäune. Hier bestünde die Anforderlichkeit zum Rückbau von Anlagen und zur Bereitstellung von Flächen diverser Privateigentümer, welcher als unverhältnismäßig erachtet wird. Des Weiteren stellen die Flächen im Bereich der gewachsenen dörflichen Struktur entlang der Eberhardstraße einige der wenigen privaten Freiflächen in Form von

Zum Thema „Art der baulichen Nutzung“ möchten wir uns wie folgt äußern:

Eine Bebauung des Plangebietes mit Teilbereichen MD 2 (z.B. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) auf der jetzt noch grünen Wiese **soll nicht möglich sein.**

Es ist eine durch nichts nachzuweisende Behauptung, dass nur durch das Entstehen von zusätzlichen Speisewirtschaften und zusätzlichen Beherbergungsmöglichkeiten der langfristige Fortbestand des Weinguts gesichert werden kann. Außerdem gibt es bereits die „Guttschänke Völcker“ als Speisewirtschaft. Die Speisewirtschaft ist zur Zeit verpachtet und könnte zur Vinothek umgebaut werden.

Die jetzt schon angespannte Verkehrssituation mit Blick auf die Parksituation würde sich bei weiteren Speise- und Beherbergungsbetrieben weiter unnötig verschlechtern. Die Stadt Neustadt wirbt auf ihrer Homepage damit, dass der Ortteil Mussbach (jetzt schon) der feierfreudigste sämtlicher Neustadter Ortsteile ist.

Insbesondere in der Hauptweinlesezeit ab Ende August bis Anfang November herrscht Parkplatznot ohne Ende. Allein die Winzergenossenschaft Weinbiet (direkt gegenüber) wird an „guten“ Tagen von mehr 1000 Besuchern aufgesucht. Auch die Lärmbelästigung ist bereits sehr hoch. Zusätzlich laute Musik bei Weinbiet (und auch auf dem Gebiet des Weingutes Völcker) belasten die Anwohner sehr stark Die Parkplatz Suchenden werden natürlich auch die neuen Möglichkeiten auf dem Areal des Plangebietes suchen und finden. Das muss vermieden werden.

Wir sind uns sicher, dass weitere Stellungnahmen Sie erreichen werden.

Eine objektive Betrachtung der Interessenlagen der Beteiligten und direkt und indirekt Betroffenen wünschen mir uns sehr.

Das Ergebnis kann aus unserer Sicht nicht die Bestandsfähigkeit des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Oberwiesen“ sein.

[...]

Hausgärten dar, welche gerade mit Blick auf zeitgemäße Wohnbedürfnisse erhalten bleiben sollen.

Von einem (bauplanungsrechtlich) vorbereiteten Eingriff in diese Strukturen zur Ausweitung der Renaturierung des Mußbachs nach Norden, welche nicht zwingend erforderlich ist, sollte daher abgesehen werden.

Die Rückführung des Mußbachs nach Norden soll soweit östlich wie möglich erfolgen, um einen möglichst langen Abschnitt des Mußbachs zu renaturieren. Dies wird im Zuge der Ausführungsplanung der Renaturierungsmaßnahmen eingehend geprüft, insbesondere bzgl. negativer Auswirkungen auf das Umfeld, wie z.B. eine Gefährdung der Standsicherheit/ Statik des denkmalgeschützten Gebäudes An der Eselshaut 15. Im Hinblick darauf wurde die frühere Rückführung als eine mögliche Variante in die Machbarkeitsstudie zur Renaturierung des Mußbachs aufgenommen und sollte daher auch darin belassen werden.

Gemäß den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Bebauungsplan-Änderung konnten innerhalb des Plangebiets keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen nachgewiesen werden. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten außerhalb des Plangebiets werden von der Änderung des Bebauungsplans nicht negativ beeinflusst. Der Vorhabensbereich selbst kann von Fledermäusen grundsätzlich als

Nahrungshabitat genutzt werden, stellt aber insbesondere aufgrund der dort bestehenden Reb- und Rasenflächen keinen wesentlichen Nahrungsraum dar. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind somit keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Fledermausarten zu erwarten.

Der als Baugebiet vorgesehene Teil des Plangebiets wurde entsprechend des Charakters der geplanten Nutzung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Darin sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes grundsätzlich allgemein zulässig. Derartige Nutzungen sind folglich in einem Dorfgebiet typisch und dort grundsätzlich auch gewollt. Für eine Abweichung hiervon bietet auch eine im Umfeld bereits bestehende Speisewirtschaft keine Grundlage. Gerade mit Blick auf die Wahrung des Gebietscharakters eines Dorfgebiets gem. § 5 Abs. 1 BauGB stellen gewerbliche Betriebe (wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften) neben landwirtschaftlichen Betrieben und dem Wohnen eine der drei Hauptnutzungsarten eines Dorfgebiets dar, welche zwingend innerhalb des Dorfgebiets allgemein zulässig sein müssen. Die Zulässigkeit der genannten Nutzungen erscheint zudem der Fortentwicklung des Standorts unter Berücksichtigung heutiger Nutzungsansprüche der Winzerbetriebe zuträglich (Vinothek, Angebot von Speisen, Übernachtungsmöglichkeiten). Die Erforderlichkeit für (den

flächendeckenden) Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften ist im vorliegenden Einzelfall nicht ersichtlich. Die gebietliche Weiterentwicklung erfolgt zudem als Innenentwicklung, welche von der Stadt Neustadt an der Weinstraße bei der baulichen und sonstigen Entwicklung des Gemeindegebiets vorrangig behandelt wird und vermeidet so die Aussiedlung des Winzerbetriebs in den Außenbereich. Um eine potentielle negative Beeinflussung des unmittelbaren Umfelds jedoch bereits auf Grundlage des Bauplanungsrechts auszuschließen bzw. in erforderlichem Maße zu mindern, erfolgt gleichwohl die Beschränkung der in Rede stehenden Nutzungen auf die Dorfgebietsteile MD 2 und MD 3, weil die dortigen Flächen für die Entwicklung derartiger Nutzungen als hinreichend erachtet werden.

Ein Nachweis bzgl. der Verfügbarkeit erforderlicher Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Im Bebauungsplan sind Flächen, welche die Anlage von Stellplätzen zulassen, in hinreichendem Maße vorhanden. Dabei werden keine öffentlichen Stellplatzanlagen im Bebauungsplan festgesetzt, welche zusätzliche öffentliche Parksuchverkehre befürchten lassen. Die Nutzung der in Rede stehenden Flächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

Bei Umsetzung von Vorhaben auf Grundlage der Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung ist nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung der verkehrlichen Situation zu rechnen.

	<p>Bei Umsetzung von Vorhaben auf Grundlage der Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung und deren Nutzung bzw. des Betriebs sind die gesetzlichen Grundlagen bzgl. auf das Umfeld einwirkender Schallimmissionen zu beachten. Auf Grundlage der Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung wurden potentielle schalltechnische Auswirkungen auf das Umfeld abgeschätzt. Grundsätzlich ist nicht von negativen Beeinträchtigungen des Umfelds durch planbedingte Schallimmissionen auszugehen.</p>	
--	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 4 – Bürger/in</p>		
<p>[...] 1. Die Umwidmung von Grün-Weinbauflächen in " Gewerbeflächen " ist recht großzügig bemessen zumal nach Aussage des Eigentümers die eigentliche Verwendung bis auf die Vinothek noch völlig unklar ist. In den vorliegenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf eine konkrete Bedarfsrechnung , möglicherweise könnte dann die Umwidmung wesentlich kleiner ausfallen. Dies setzt sich auch in folgendem fort : in der Planung, bezeichnet mit MD 1 , ist a. eine Maschinenhalle im EG (360 m²) und mit bis zu 360 m² Wohnung im OG als Altenteilwohnung vorgesehen und b. in der 2. Halle daneben ist im EG eine Produktionshalle (450 m²) und im OG ein Büro mit bis zu 450 m² möglich.</p>	<p>Die Änderung des Bebauungsplans soll nicht nur die kurzfristig absehbaren Belange des Weinbaubetriebs berücksichtigen, sondern langfristig die Grundlage für eine Entwicklung am Standort sichern. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Grundstückseigentümer eine langfristige Ausbauplanung vorgelegt, welche neben der kurzfristig geplanten Vinothek und einem Maschinenunterstand auch weitere Flächen z.B. für Geräte, Etikettierung, Flaschenlager, Verkauf, Versand, Büro und betriebszugehörigem Wohnen beinhaltet. Diese Weiterentwicklung erfolgt als Innenentwicklung, welche von der Stadt Neustadt an der Weinstraße bei der baulichen und sonstigen Entwicklung des Gemeindegebiets vorrangig behandelt wird und vermeidet so die Aussiedlung des Winzerbetriebs in den</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch als unbegründet oder bereits berücksichtigt erachtet. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>

Wenn man vorstehende Fakten mit den Aussagen in " 1. Bauliche Nutzung " vergleicht , so ergibt sich aus 1.1.1 das lt. MD 1 auch Wohnungen und **Wohngebäude** auf den Flächen gebaut werden können- also nicht zwingend Betriebsgebäude. Das Gleiche gilt auch für MD 2. Diese Wohnbebauung steht aber im Widerspruch zu der Begründung im Aufstellungsbeschuß vom 10.6.2013(Erweiterung des Weinbaubetriebes).

1. Frage :
Können also auf der neuen geplanten Baufläche auch Wohnungen statt Betriebsgebäude gebaut werden ?

2. Das Mußbächel soll umgelegt werden. Gleichzeitig ist der Bau eines " Rückhaltebeckens " (Tümpel)welcher an mein Grundstück angrenzt geplant. Bei der Erstellung dieses Beckens (Tümpel) sollte darauf geachtet werden ,dass sichergestellt wird ,dass dieser immer mit Wasser gefüllt bleibt damit keine Geruchsbelästigung entstehen kann wenn der Tümpel leer ist (tote Fische !). Das Mußbächel ist bekanntermaßen **öfters im Jahr trocken** weil entweder die Schleuse am Schwimmbad verdreht ist oder der Schieber nicht weit genug offen ist , oder der Schieber verstellt wird.

2. Frage : wie wird sichergestellt das im Bach und im neuen Becken immer genügend Wasser ist.

3. Das Becken (Tümpel)hat sicherlich auch die Funktion eines Rückhaltebeckens.

3. Frage : Wie wird sichergestellt das in meinem Haus der Keller nicht feucht wird ?

4. Bei der Genehmigung des Bebauungsplanes sollte eine Nutzung für Wohnmobile und Campingeinrichtungen auf den Schutzflächen (A + M) und den Dorfgebietsflächen ,im Plan die braun unterlegten Flächen (MD 1 & MD2) ausweislich ausgeschlossen werden.

5. Bei der Bestimmung von FH & TH der Industriehallen wird bezug auf mein Haus Neugasse 17 genommen. Neugasse 17 hat eine FH von ca.8,00 m und eine TH von ca.3,30 m Der Bebauungsplanentwurf zeigt für die Industriehallen ca. 8,00 TH und 10,5 m FH (3 Geschosse !). Im Ergebnis sind die Industriehallen damit in der FH 2,50 m höher als die FH Neugasse 17. Das Grundstück im Planbereich liegt ca 60 cm tiefer . Damit verringert sich die Differenz auf 1,90 m. Bitte die FH im Planentwurf entsprechend anpassen.

6.Bisher besteht auf dem Grundstück vor Neugasse 17 eine Grunddienstbarkeit mit Wegerecht für die Stadt Neustadt (wegen Bachreinigung) und für den Zugang von einigen Eigentümern der Gärten nördl. v. Mußbächle. Frage : bleibt in der Neuplanung das Zugangsrecht erhalten ?

Sollten Sie Fragen zu meinen Einwänden haben bitte ich um Mitteilung.

Außenbereich.

Abweichungen zu den in den Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplan-Änderung getätigten Aussagen sind aufgrund der stetigen Fortentwicklung der Planung nicht unüblich. Das grundlegende Planungsziel, die Fortentwicklung des Weinbaubetriebs und eine adäquate Ausnutzung der Flächen im Sinne der Innenentwicklung bleiben dabei jedoch unverändert.

Gemäß den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs unter Ziffer 1.1 können in allen Gebietsteilen des Dorfgebiets „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude“ entstehen. Sonstige Wohnungen, sprich nicht dem Betriebsgrundstück zugeordnete Wohnungen, sind lediglich in den Abschnitten MD 3 und MD 4, im Bereich des denkmalgeschützten Bauensembles, zulässig. Ein gebietsumgreifender Ausschluss von sonstigen Wohngebäuden ist gem. Rechtsprechung im Dorfgebiet unzulässig. Wohnungen können im Bezug auf das gesamte Dorfgebiet nur in einem Maße entstehen, in dem sie im Bezug auf den Gebietscharakter des Dorfgebiets gem. § 5 Abs. 1 BauNVO keine derart dominierende Rolle einnehmen, dass der Gebietscharakter nicht gewahrt bleibt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Alle drei Hauptnutzungsarten müssen innerhalb

<p>[...]</p>	<p>des Gesamtgebiets dauerhaft bestehen bzw. durch eine Neubebauung auf noch ungebauten Flächen realisierbar sein.</p> <p>Bei der Renaturierung des Mußbachs wird kein stehendes Gewässer in der Art eines Tümpels, Teichs o.ä. erzeugt, welches von Fischen aufgesucht wird. Der Mußbach bleibt unter naturnaher Veränderung seines Verlaufs als fließendes Gewässer erhalten. Erhebliche Geruchsbelästigungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen der Genehmigungsplanung der Bachrenaturierung wird nach entsprechender Prüfung ggf. durch Maßnahmen wie Geländemodellierung oder Sicherheitsabstände sichergestellt, dass negative Beeinträchtigungen des Umfeldes vermieden werden. Eine durch die Bachrenaturierung bedingte Vernässung angrenzender Keller ist somit nicht zu befürchten.</p> <p>Gemäß den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs unter Ziffer 5.2.1 ist die mit „A+M“ gekennzeichnete Fläche „ausschließlich für die Renaturierung des Mußbachs und für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. Ziffern 5.2.2 und 5.2.3 sowie für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“ zu nutzen. Jedwede Maßnahmen sind dort nur für die Erfüllung dieser Zweckbestimmungen zulässig. Dieser Ausschluss beinhaltet auch die Nutzung der „A+M-Fläche“ als Abstellfläche für Reisemobile, als</p>	
--------------	---	--

Campingplatz o.ä. sowie deren Nutzung. Innerhalb der Dorfgebietsflächen ist eine Nutzung durch Camping- und Wochenendplätze ebenfalls unzulässig. Zur Definition wird hier i.d.R. § 1 der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze Rheinland-Pfalz herangezogen. Dies bedeutet, dass z.B. das Abstellen und die Nutzung von drei oder mehr Wohnmobilen oder Zelten über einen bestimmten, nicht nur kurzen Zeitraum unzulässig ist. Eine vergleichbare gelegentliche Nutzung ist jedoch zulässig und wird als gebiets- und umfeldverträglich erachtet. Das bloße Abstellen von Wohnmobilen usw. ist im gesamten Dorfgebiet grundsätzlich zulässig, sofern die Stellplätze im Bezug auf das Gesamtgebiet keine erhebliche Dominanz entfalten und der Gebietscharakter des Dorfgebiets i.S.d. § 5 Abs. 1 BauNVO gewahrt bleibt.

Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Maßfestsetzungen können bauliche Anlagen in den Plangebietsteilen MD 1 und MD 2 eine maximale Firsthöhe von 157,50 m ü. NN erreichen. Bei einer bestehenden Geländehöhe von ca. 148 m ü. NN entspräche dies einer Firsthöhe von max. 9,50 m. Gemäß topographischer Aufnahme der Umgebung des Plangebiets, beläuft sich die Höhe des Dachfirstes des Hauptgebäudes der Neugasse 17 im nördlichen Bereich auf ca. 156,70 m ü. NN, im südlichen Bereich auf ca. 157,70 m ü. NN, was ca. 0,80 m unter bzw. 0,20 m über der in den Plangebietsteilen MD 1 und MD 2 maximal zulässigen Firsthöhe

	<p>liegt. Die Neubebauung wird folglich auch bei Vollaussnutzung der zulässigen Firsthöhe unter bzw. in vertretbarem Maße über der bestehenden Firsthöhe des Hauptgebäudes der Neugasse 17 liegen.</p> <p>Die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung haben keine unmittelbare Auswirkung auf bestehende grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Verpflichtungen bzw. Belastungen.</p>	
--	---	--

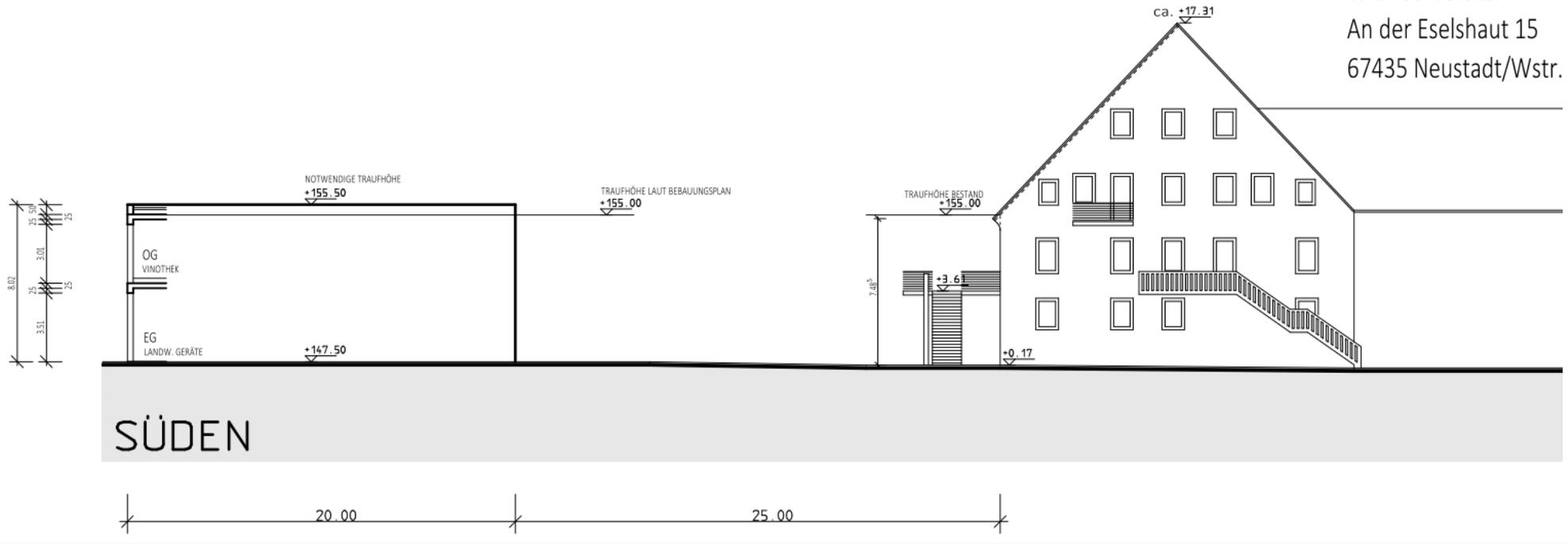
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 5 – Bürger/in</p>		
<p>[...]</p> <p>1. Die Fläche nördlich des Treppenaufgangs wird für die Renaturierung , auch nach dem „Grob-Konzept“ nicht benötigt. Nach Rücksprache mit Herrn Thomas Baldermann, Leiter der Abteilung Landwirtschaft und Umwelt der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstrasse, soll daher dieser Abschnitt aus der Renaturierung herausgenommen werden.</p> <p>2. Traufhöhe bitte um 0,50m erhöhen.</p> <p><u>Begründung:</u> Bei einer minimalen Durchfahrtshöhe von 3,00m für einige Landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte, wie z. B. ein Tunnel-Sprühgerät, ist keine bauliche Erweiterung in die Höhe z.B. für eine Vinothek oder Gästehaus möglich.</p> <p>3. Die Einfriedung entlang der Straße „An der Eselshaut“ und im vorderen Bereich des „Röhrweidenweg“ ist vorhanden und ca. 2,30m hoch. Die Textfestsetzung 6.3.3 bis 6.3.5 ist entsprechend anzupassen und die Einfriedung zwischen den Wohnbauflächen im Röhrweidenweg und der Weinbergsfläche sollen wie im vorhandenen Bebauungsplan 2,00m höhe zulässig sein.</p> <p>[...]</p>	<p>Gemäß der Machbarkeitsstudie zur Renaturierung des Mußbachs wird die in Rede stehende Fläche für die Renaturierung auch bei einer weiter östlich gelegenen Rückführung des Mußbachs in seinen derzeitigen Verlauf tatsächlich nicht zwingend benötigt. Auch bei der Variante der späteren Rückführung des Baches, soll im zur Rede stehenden Bereich eine Rückführung in die bestehende Rinne erfolgen. Daher kann ein entsprechender Abstand der „A+M-Fläche“ zur Bestandsbebauung gewährt werden.</p> <p>Eine geringe Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe um 0,50 m im Plangebietsteil MD 2 wird nach Prüfung der beigefügten Unterlagen als verträglich erachtet. Die Erhöhung erfolgt gleichsam für den Plangebietsteil MD 1. Die festgesetzten maximalen Firsthöhen</p>	<p>Den vorgebrachten Anregungen bzgl. der Renaturierungsfläche und der zulässigen Traufhöhe wird entsprochen. Der vorgebrachten Anregung bzgl. der Einfriedung wird teilweise entsprochen.</p>

bleiben unverändert.

Die Festsetzungen bzgl. der Höhe und Beschaffenheit der Einfriedungen des bereits rechtswirksamen Bebauungsplans „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ wurden unter Berücksichtigung heutiger Gesichtspunkte überprüft. Demnach erfolgt keine unveränderte Übernahme in die I. Änderung, sondern eine Anpassung der Festsetzungen. Im gesamten Plangebiet soll die maximale Höhe von Einfriedungen auf 2 m festgesetzt werden, da dies auf Grundlage des Ur-Bebauungsplans bereits heute in weiten Teilen des Gebiets möglich ist. Mauern und undurchsichtige Einfriedungen über 1,20 m sollen aus städtebaulichen Gesichtspunkten (massive Wirkung) unzulässig sein. Eine zusätzliche Erhöhung in Teilen des Plangebiets auf 2,30 m wird folglich als zu massiv erachtet. Der Erhalt bestehender Strukturen, welche die festgesetzten Maximalhöhen überschreiten, ist genauso zulässig wie deren Instandhaltung.

Anlage zur Stellungnahme Nr. 5 - Bürger/in

Weingut
Wilfried Völcker
An der Eselshaut 15
67435 Neustadt/Wstr.



Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 6 – Bürger/in</p> <p>[...] wie bereits mündlich mit Ihnen besprochen, möchte ich Sie bitten, die Zugangsmöglichkeit für unser Grundstück (PlanNr. 80/3) mit einzuplanen.</p> <p>Unser Garten ist nur über die Grundstücke von Herrn Kesselring (PlanNr. 9511/11) und Familie Völcker (PlanNr. 9511) zu erreichen. Dies geschieht zur Zeit über einen ca. 1 m breiten Fußweg entlang des Baches.</p> <p>Bei der Neugestaltung des Gebietes könnte die Zuwegung auch über den notwendigen Bachreinigungsweg führen.</p> <p>[...]</p>	<p>Die geplante Renaturierungsfläche des Mußbachs befindet sich bereits heute, mit Ausnahme der Bachparzelle in Gänze im Eigentum eines einzelnen Privateigentümers. Hieran wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nichts verändert. Die Fläche soll auf Wunsch des Eigentümers nach wie vor nicht für die (breite) Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren soll im Zuge der Bachrenaturierung jedoch eine Zugangsmöglichkeit für die rückwärtigen Gärten geschaffen werden. Wie weit diese Zuwegung in das Plangebiet Richtung Osten hineinreichen wird, wird im Zuge der Ausführungsplanung zur Bachrenaturierung festgelegt. Insofern ist es nicht vorgesehen die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke in ihrer Gesamtheit von Süden her zugänglich zu machen, auch weil die Grundstücke großteils über die Flurstücke südlich der Eberhardstraße erreichbar sind.</p> <p>Für das in Rede stehenden Flurstück 80/3 kann kein direkter Zugang gewährleistet werden, da die Parzelle schon heute nicht an den Bach und somit nicht an den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung grenzt. Gleichwohl soll ein Zugang für die beiden südlichen Flurstücke 80 und 80/2 sowie das östliche Flurstück 86/2 gewährleistet werden, da diese im äußersten Nordwesten an das Plangebiet grenzen, wo zur Pflege der</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch als unbegründet oder bereits berücksichtigt erachtet. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>

	<p>Renaturierungsfläche durch die öffentliche Hand ohnehin ein Zugang von der Neugasse aus angelegt werden soll. Wie derzeit praktiziert, kann dann ein Zugang auf das Flurstück 80/3 über das Flurstück 86/2 erfolgen. Die Umsetzung der genannten Zuwegung setzt abschließend die Zustimmung des Grundstückseigentümers voraus. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des § 917 BGB zum Notwegerecht verwiesen.</p>	
--	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 1 – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p>		
<p>[...] nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen seitens der Bundeswehr bis zu einer Bauhöhe von 30 m über Grund keine Bedenken.</p> <p>Sollte im weiteren Verfahren diese Bauhöhe nicht überschritten werden, so ist eine erneute Beteiligung unsererseits nicht erforderlich.</p> <p>[...]</p>	<p>Eine Bauhöhe von 30 m wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überschritten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 2 – Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte		
<p>[...] Durch den o. g. Bebauungsplan werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p> <p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>[...]</p>	<p>Von den durch den Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen des Plangebiets zu erwarten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 3 – Deutsche Telekom Technik GmbH, TINL Südwest, PTI 11		
<p>[...] Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p>	<p>Die im Geltungsbereich der Änderung bestehenden Telekommunikationsanlagen der Telekom werden zur Kenntnis genommen und bei der Realisierung von Bauvorhaben beachtet. Zu gegebener Zeit erfolgt die Einholung einer aktuellen Planauskunft.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.</p> <p>[...]</p>		
---	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 4 – Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer</p>		
<p>[...]</p> <p>Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Da diese Arbeiten in der Regel im Auftrag der Gemeinde/Verbandsgemeinde erfolgen, liegt diese Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der Gemeinde! Die entsprechende Abteilung Ihres Hauses ist darauf hinzuweisen. 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>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> <p>[...]</p>	<p>Im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Bauausführung werden alle relevanten Vorgaben berücksichtigt. Dies betrifft auch jedwede relevante vorbereitende Maßnahmen. Die in Mainz ansässigen Direktionen Landesdenkmalpflege und Landesarchäologie wurden im Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 5 – Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer</p>		
<p>[...] Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes, wenn folgendes berücksichtigt wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der L 516 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. 2. Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist dauerhaft freizuhalten. 3. An der Einmündung des Röhrweidenweges in die L 516 ist ein Sichtdreieck gemäß RAL 2012 in den Bebauungsplan einzutragen und dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. 4. Des weiteren hat die Stadt Neustadt durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. 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. Die Stadt 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 516 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. 5. Abschließend bitten wir uns an den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen und dabei auch die Detailplanung bezüglich der Stellplätze und des Parkraum vorzulegen, damit unsererseits geprüft werden kann, ob gegebenenfalls Belange des Landesbetriebes Mobilität Speyer berührt werden. <p>[...]</p>	<p>Durch die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung werden keine unmittelbaren Veränderungen an der derzeitigen Situation bzgl. der unter den Ziffern 1. und 2. genannten Sachverhalte, auch unter Berücksichtigung der dort bereits bestehenden bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten, vorbereitet. Das Sichtdreieck im Bereich der Einmündung L516/ Röhrweidenweg wird in die Planzeichnung übernommen. Potentiell schädliche Umwelteinwirkungen, welche auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, wurden im Zuge der Entwurfserstellung abgeschätzt. Durch die Verkehre im Bereich der Landesstraße ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen des Plangebiets zu rechnen. Folglich sind keine Festsetzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich. Im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Beteiligung des LBM im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachten Anregung zur Übernahme der Sichtdreiecke in die Planzeichnung wird entsprochen.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 6 – Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt an der Weinstraße</p> <p>[...]</p> <p>bezüglich der o.a. Bauleitplanung werden von hier aus zum gegebenen Verfahrensstand <u>keine grundsätzlichen Bedenken</u> vorgetragen. Gleichwohl sehen wir bezüglich einzelner Festsetzungen noch geringfügigen Modifikations- bzw. Anpassungsbedarf, welchen wir wie folgt ausführen:</p> <p>Gemäß Kap. 8.2 der Begründung werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Höhenbegrenzungen bzgl. der Trauf- und Firsthöhen getroffen, welche sich im Wesentlichen an der umliegenden Bestandsbebauung orientieren soll. Dies kann von hier aus bis zu einem gewissen Grad auch nachvollzogen werden. Wir bitten gleichwohl um Verständnis, dass die Höhenfestsetzungen - da nachhaltig wirksam - präzise auf die Belange des an dieser Stelle betroffenen Weinbaubetriebs abgestimmt sein müssen, denn auch jener ist auf eine nachhaltig funktionsgerechte Erweiterbarkeit seines Standortes angewiesen.</p> <p>Es können dies neben dem Funktionsbereich Vertrieb/Kundenbetreuung Erweiterungsbedarfe für den Außenwirtschaftsbereich (Landtechnik) und die Innenwirtschaft (Kellerwirtschaft, Voll- und Leegutlagerung etc.) sein, was entsprechend ausreichende Raumhöhen bspw. für Landmaschinen mit Anbaugeräten oder für den Staplerbetrieb in der Lagerhaltung erfordert. Wir bitten insofern um Prüfung, ob die im Entwurf festgesetzter Höhenbegrenzungen für das MD 1 und MD 2 den Anforderungen der Landtechnik bzw. Innenwirtschaft des Betriebes entsprechend um je 0,5 m beaufschlagt werden kann.</p> <p>Bezüglich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bitten wir noch um Klarstellung, ob sich die unter Ziff. 6 getroffenen Regelungen auch der Zulässigkeit von geschlossenen Einfriedungen beinhaltet.</p> <p>[...]</p>	<p>Eine Erweiterung der maximal zulässigen Traufhöhe in den Dorfgebietsteilen MD 1 und MD 2 um 0,5 m auf 155,50 m ü. NN wird nach Prüfung der seitens des Grundstückseigentümers eingebrachten Unterlagen als verträglich erachtet. Die Erweiterung ist den derzeit seitens des Grundstückseigentümers konkret geäußerten Planungsabsichten zum Bau einer Vinothek im Obergeschoss und eines Maschinenunterstands im Erdgeschoss und der Errichtung eines flachen bzw. flach geneigten Daches zuträglich.</p> <p>Die unter Ziffer 6.3 der Textlichen Festsetzungen getroffenen Festsetzungen gelten gleichsam für alle Arten von Einfriedungen, so auch für geschlossene Einfriedungen.</p>	<p>Der vorgebrachten Anregung wird entsprochen.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 7 – Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung		
<p>[...] gegen den o.g. BPlan-Entwurf haben wir keine Bedenken. Damit die Erschließung der Grundstücke rechtlich gesichert ist, empfehlen wir die Eintragung einer Baulast. Die Prüfung des Artenschutzrechts, das Klimagutachten sowie die Machbarkeitsstudie zur Mußbächel-Renaturierung reichen wir zurück. [...]</p>	<p>Die Eintragung von Baulasten erfolgt sofern erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 8 – Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung		
<p>[...] die Stadt Neustadt beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines Weinbaubetriebs am Rand des Ortsteils Mußbach zu schaffen. In dem 1,52 ha großen Plangebiet, dessen Bauflächen als Dorfgebiet ausgewiesen werden sollen, ist auch die Errichtung einer Vinothek vorgesehen.</p> <p>Die geplante Erweiterung des Vorhabengebietes führt u.a. zur Überplanung einer Fläche, die bislang im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2005 nicht als Baufläche und daher in der Datenbank Raum+ Monitor auch nicht als Außenreserve dargestellt ist. Die Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Baugesetzbuch angestrebt. [...]</p>	<p>Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zuge der Berichtigung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 9 – Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</p>		
<p>[...]</p> <p><u>A. Allgemeine Wasserwirtschaft</u></p> <p>Zunächst ist folgendes festzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Mußbach ist ein Gewässer III. Ordnung (im Plangebiet fließt er an der nördlichen Grenze größtenteils in einem Betongerinne). 2. Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind zu beachten. <p><u>Zu 1.: Gewässer III. Ordnung</u></p> <p>Gemäß § 76 Landeswassergesetz (LWG) bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung. Betroffen sind in diesem Fall Anlagen an Gewässern, die <u>weniger als 10 m von der Uferlinie (Böschungsoberkante) eines Gewässers III. Ordnung</u> entfernt sind. Als Anlagen an Gewässern gelten auch solche über und unter einem Gewässer, von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung ausgehen können, sowie Veränderungen der Bodenoberfläche.</p> <p><u>Zu 2.: Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)</u></p> <p>Die WRRL, welche in geltendes deutsches Recht umgesetzt wurde und damit <u>für Bund, Länder und Kommunen verpflichtend</u> ist, sieht in den nächsten Jahren vor, für die Gewässer wieder einen guten ökologischen Zustand zu erreichen. Unter anderem ist vorgesehen, den Gewässern wieder, wo möglich, mehr Raum zu geben, damit sie sich wieder naturnah entwickeln können.</p> <p>Daher wird die gemäß Machbarkeitsstudie geplante Renaturierung des Mußbaches ausdrücklich begrüßt. Bzgl. der Machbarkeitsstudie gibt es soweit im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf keine weiteren Anmerkungen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, daß mit der Renaturierung des Gewässers der Tatbestand eines Gewässerausbaus nach § 67 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfüllt wird und somit nach § 68 WHG eine wasserrechtliche Planfeststellung bzw. Plangenehmigung erforderlich ist.</p>	<p>Die Planungen zur Renaturierung des Mußbachs erfolgten bislang in enger Abstimmung mit der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz. Dies wird auch im Zuge des eigentlichen Gewässerausbaus und seiner Genehmigung fortgeführt. Einschlägige Gesetze und Richtlinien fanden dabei Beachtung.</p> <p>Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist ein Hinweis in den Bebauungsplan übernommen worden. Hierfür stehen im Plangebiet in hinreichendem Maße Flächen zur Verfügung.</p> <p>Die Bauherrschaft wird nochmals darauf hingewiesen, dass sofern eine Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in das Gewässer Mußbach erfolgen muss, alle erforderlichen Nachweise und Genehmigungen erbracht werden müssen und eine frühzeitige Abstimmung mit der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz durchzuführen ist.</p> <p>Zum Umgang mit erheblichen bodenrelevanten Erkenntnissen im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens ist bereits ein Hinweis in den Bebauungsplan übernommen worden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Gewässer Mußbach wird als sonstiges Planzeichen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p>

B. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden der der örtlich vorhandenen Schmutzwasserabführung dienenden Kanalisation zuzuführen.

„Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher bestmöglich vor Ort breitflächig versickert, in Versickerungsmulden geleitet oder in Zisternen für die Brauchwassernutzung (Sanitäranlagen/Bewässerung) aufgefangen werden.

Eine ggf. zeitweise Einleitung des Niederschlagswassers über das der Schmutzwasserabführung dienende System wird nicht zugestimmt.

Sollte die letztmögliche Variante, eine Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in das Gewässer Mußbach (bzw. in den gemäß vorliegender Machbarkeitsstudie geplanten Retentionsraum), zum Tragen kommen, ist der Nachweis über den „Ausgleich der Wasserführung“ gemäß §§ 61, 62 Landeswassergesetz (LWG) zu erbringen. Für die Bemessung der Regenrückhaltung ist hier aufgrund der Lage am Haardtrand ein 50-jährliches Regenereignis anzusetzen.

Für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen, i.d.F. bei der Oberen Wasserbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt.

Die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung ist frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen.

Das Gewässer Mußbach wird entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

<p><u>C. Bodenschutz</u></p> <p>Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen sind z. Zt. im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Ihnen später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</p> <p>Im übrigen wird darum gebeten, im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf sowie bei zukünftigen Entwürfen, wo Gewässer das Plangebiet tangieren oder durchqueren, dem Gewässer mehr Rechnung zu tragen. Das Gewässer ist darzustellen, nicht zuletzt wegen der o.a. wasserrechtlichen Aspekte im 10-m-Bereich ab Böschungsoberkante (bei Gewässern II. Ordnung: 40 m).</p> <p>[...]</p>		
---	--	--