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

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

Die erneute Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ I. Änderung zur Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 22.05. – 05.06.2015 wurde am 14.05.2015 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Jahrgang 2015/ Nr. 21) öffentlich bekannt gemacht.

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

- Herr Kaiser, Kurt
- Herr Kesselring, Lutz

eine Stellungnahme **mit Anregungen** abgegeben.

Folgende **Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 19.05.2015 um Stellungnahme bis 05.06.2015 gebeten.

- Amprion GmbH, Dortmund
- 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

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte
- Deutsche Telekom Technik GmbH, TINL Südwest, PTI 11
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer

- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

ohne Anregungen

- Amprium GmbH, Dortmund
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinland, Abt. Landentwicklung/ ländl. Bodenordnung
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Bauaufsicht
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinland

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
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBW)
- 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
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer
- Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz, Ludwigshafen
- Polizeipräsidium Rheinland, Neustadt an der Weinstraße
- Protestantisches Verwaltungsamt, Neustadt an der Weinstraße
- 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 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
- 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		
[...] Zu der erneuten Offenlage „In den Oberwiesen“ möchte ich fristgerecht meinen Widerspruch zu einer Änderung begründen: Erhöhung der Traufhöhe um 0,50 auf 155,50 m ü. NN Bei einer maximal auf 20 x 24 Meter ausgelegten Gebäudegrundfläche (MD 2) entspräche die Erhöhung der Traufe um einen halben Meter eine Erhöhung des Volumens des umbauten Raums um mindestens 120 m³. (20 m x 24 m = 480 m² x 0,25 m (ohne Dachschrägenzuschlag) = 120 m³. Dieses gewaltige Volumen bezieht sich auf nur ein Gebäude. Bei der Traufenerhöhung mehrerer Gebäude (2 x MD 1) erhöht sich das Volumen entsprechend der Größe der Gebäude. Die geänderten Planungen sehen vor, dass jedes Gebäude circa 500 m³ an Fläche verschlingt. Durch eine Erhöhung der Traufhöhe würden bei einer nur gering höher liegenden Firsthöhe bei den beträchtlichen Dimensionen der Gebäude praktisch Flachdächer entstehen, die dem Ortsbild an dieser Stelle schaden würden. Bei einer reinen Flachdach-Bebauung (Beispiel MD 2) würde der Zuwachs des	Die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe von 155,50 m ü. NN wird auch unter Berücksichtigung der umliegenden Höhen der Bestandsgebäude sowie insbesondere der Traufhöhe des historischen Bauensembles als städtebaulich vertretbar erachtet. Gleiches gilt für die erzielbaren Baumassen. Dies wird auch bei der Erhöhung der Traufhöhe um 50 cm durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen Firsthöhe, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und den überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet. Wesentliche negative Auswirkungen sind durch die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe auf 155,50 m ü. NN nicht zu erwarten. Insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Errichtung von Flachdächern lässt, auch in Verbindung mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen, keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild befürchten. Eine Kombination von Vinothek und Maschinenunterstand im Dorfgebietsteil MD 2 stellt im Sinne der Angebotsplanung eine mögliche Umsetzungsvariante dar, welche der Bebauungsplan jedoch nicht zwingend vorschreibt. Die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe um 50 cm wurde vor dem Hintergrund der	Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch als unbegründet oder bereits berücksichtigt erachtet. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

umbauten Raumes sogar 240 m³ bei nur einem Gebäude betragen. Sollte aus Landmaschinen-technischen Gründen eine Erhöhung der Einfahrt gewünscht werden, ließe sich dieser Wunsch der Art realisieren, dass man die (das) für Landmaschinen primär geeignete(n) Gebäude (MD 1) 50 cm in die Tiefe setzt oder man benutzt bereits vorhandene Gebäude. An den Haaren herbeigezogen wäre aus meiner Sicht ein Planungswunsch des Grundeigentümers im Plangebiet MD 2 z.B. eine Vinothek auf einen Maschinenunterstand zu setzen. Das habe ich in der Pfalz bisher noch nicht gesehen. Die Erhöhung der Traufhöhe ist also keineswegs betriebsmäßig oder logisch begründet. Bei mir entsteht der Eindruck, dass die Begründung zur Erhöhung der Traufhöhe nur vorgeschoben wurde. Feststellen muß ich weiter, dass sich die Sichtverhältnisse zahlreicher Anrainer in ihren Ruhezeiten/Gärten weiter verschlechtern würden. Außer Frage steht auch, dass sich die Fachleute der Stadt mit der ursprünglichen Planung der Traufhöhe von 155 m ü. NN über die Erfordernisse eines Weinbaubetriebes hinreichend auseinandergesetzt haben. Ich bitte die Stadt Neustadt an der Weinstraße sich meiner Begründung anzuschließen und keiner Erhöhung der Traufhöhe zuzustimmen. [...]	Nutzbarmachung der jeweiligen Erdgeschoss-Ebene für weinbauliche Betriebszwecke, welche eine entsprechende Raumhöhe erfordern, grundsätzlich zur gesteigerten Ausnutzbarkeit der Baufenster vorgenommen. Die Erreichung der Planungsziele durch die getroffenen Festsetzungen wird höher gewichtet, als die möglichen Sichtverhältnisse und Blickbeziehungen z.B. im Bezug auf eine unbebaute Nachbarschaft der umliegenden Grundstücke. Eine wesentliche Verschlechterung der maßgeblichen Belange Besonnung, Belichtung und Belüftung ist darüber hinaus durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.	
---	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 2 – Bürger		
[...] vielen Dank für das Gespräch am 1.6.15 in Ihrem Hause . Gegenstand des Gespräches war der oben genannte Bebauungsplan in der Neufassung - 1. Änderung und mein Widerspruch vom 16.12.14 gegen die Planung mit der Begründung vom 17.9.16 . Alle von mir vorgetragenen Punkte zur 1.Fassung , in der mail vom 16.12.14 , fanden keine Berücksichtigung in der neuen Fassung. Die Änderungswünsche des Grundstückseigentümers wurden jedoch wohlwollend in die Neufassung aufgenommen (z. B. Erhöhung der Traufhöhe für alle 3 Gebäude , Verkleinerung der Renaturierungsfläche...). Wir haben diverse Punkte angesprochen welche wie folgt von Ihnen kommentiert wurden : 1. Die Umwidmung von Landwirtschaftsflächen in Dorfgebiet und Verkehrsflächen erfolgt ohne Prüfung des Bedarfes für die notwendige Ausweitung des Weinbaubetriebes. Anmerkung : Ich kann mir kaum vorstellen , daß die geplante Flächenumwidmung auch in der geplanten Größe auf Weinbergflächen im Außenbereich genehmigt werden. Warum gelten auf den betroffenen Völcker Landwirtschaftsflächen andere Regeln ? Regeln für die Aussiedlung sind doch genauso anzuwenden wenn im Ort eine Umwandlung von landwirtschaftsflächen durchgeführt wird. Das Ortsbild am Eingang von Mußbach ,mit dem denkmalsgeschützten Bauensemble, wird durch die geplanten Industriehallen bzw, 2 geschossige Wohngebäude wesentlich verschlechtert . 2. Traufen- und Firsthöhe MD2 Die Traufenhöhe wurde für MD 2 um 0,5 erhöht mit der Begründung das im EG eine Maschinenhalle eingerichtet wird und im OG eine Vinothek. Tunnel Sprühgeräte unter der Vinothek ist schon wegen der Geruchsbelästigung eine gewagte Argumentation (Geruch !etc.). Wahrscheinlich geht es aber nur darum höher bauen zu können ,aus welchem Grund auch immer . Herr Fleckenstein versicherte das die Firsthöhe gegenüber der Ursprungsplanung unverändert bleibt. Dies soll durch eine Flachdachausführung sicher gestellt werden.	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 Außenbereich. Neben den rein auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb bezogenen Nutzungen, lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans in den Dorfgebietsteilen MD 3 und MD 4 jedoch auch weitere dorfgebietstypische Nutzungen wie das sonstige Wohnen sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu. Im Sinne der Förderung der Innentwicklung erfolgt eine gleichermaßen hinreichende wie auch dem Standort angemessene Festsetzung von Bauflächen als Angebotsplanung. Dabei gehen die Festsetzungen des Bebauungsplans über die Zulässigkeit	Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch als unbegründet oder bereits berücksichtigt erachtet. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

2.1 Traufen-und Firsthöhe MD 1 (2 Industriehallen bzw. 2 geschossige Wohgebäude oder Gästehäuser oder ..) Ohne Berücksichtigung meines Widerspruches und ohne sachliche Begründung der Planer ,wurde die Traufenhöhe von MD1 auch für die beiden Gebäude MD 2 festgelegt. Dagegen erhebe ich Einspruch. Die First und Traufenhöhen überragen die Nachbargebäude auch das der Fam. Völcker am Röhrweiden Weg und die dort genehmigten Höhen für die noch freien Bauplätze. Bei der o.g. Planung (Gebäudehöhen)wird sich ausschließlich am Gutsgebäude orientiert ohne Berücksichtigung der Nachbargebäude. Auch dagegen erhebe ich Einspruch. 3. Bezüglich der Renaturierung (Verlegung des Mußbaches)wurde mir von Herrn Fleckenstein versichert, daß meine Bedenken bezüglich der Gefahr, das mein Keller nicht mehr trocken bleibt , unbegründet sind ,weil die entsprechenden Maßnahmen das sicherstellen würden. 4.Nutzung der Flächen MD 1 und MD 2 incl. der Verkehrsflächen zum Abstellen von Campingfahrzeugen und das Campen selbst auf diesen Flächen ist lt. Aussage von Herrn Fleckenstein nicht erlaubt. Er verwies dabei auf eine entsprechende Verordnung . 5.Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Auf Seite 10 Punkt 6 wird festgelegt, daß die beiden Gebäude MD 1 auch ausschließlich für dem Bau von betriebszugehörigen Wohnungen zugeführt werden können. Es handelt sich nicht um sogenannte Betriebswohnungen für Mitarbeiter , sondern um Neubauwohnungen oder Hotelanlage welche das Unternehmen (der Betrieb) Völcker errichtet. Das Unternehmen bzw der Betrieb darf Wohnanlagen bauen ? Das entspricht nicht den gestzlichen Vorgaben der Umwidmung zu landwirtschaftliche Betriebsgebäuden Daher wurde auch sicherlich die Traufenhöhe erhöht um 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoß nutzen zu können. Daher erhebe ich Einspruch gegen diese Möglichkeit der Umwidmung.	eines privilegierten Vorhabens im Außenbereich gem. § 35 BauGB hinaus. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere bzgl. Verortung und Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen, den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Freihaltung der südlichen Landwirtschaftsflächen wird sicher gestellt, dass sich weder auf das Ortsbild noch auf die auf die Ortseingangssituation negative Auswirkungen ergeben. Die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe in den Gebietsteilen MD 1 und MD 2 um 50 cm wurde zur Steigerung der Ausnutzung der Gebäude vorgenommen. Dabei erfolgte aus städtebaulichen Gründen eine einheitliche Festsetzung in den Gebietsteilen MD 1 und MD 2, um eine gleichartige Ausnutzung der Baufenster zu ermöglichen. Dabei wurden neben den Belangen der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen wie z.B. Landwirtschaft, Beherbergung oder gewerbliche Nutzung, die im Umfeld des Geltungsbereichs bestehenden bzw. zulässigen Höhen baulicher Anlagen zur Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen herangezogen. Innerhalb und im Umfeld des Bebauungsplangebiets bestehenden bzgl. der Trauf- und Firsthöhen sowohl höhere als auch niedrigere Gebäude als es die Festsetzungen des Bebauungsplans in den Gebietsteilen MD 1 und MD 2 zulassen. Die getroffenen Maße stellen dabei im Bezug auf die zulässigen Nutzungen wie auch auf die Örtlichkeit eine gleichsam hinreichende	
---	--	--

6. Auf Seite 11 Punkt 8.1 wird wie bereits in 5. ausgeführt, eindeutig eine Wohnbebauung zugelassen. Das entspricht nicht dem Sinn und der gesetzl. Vorgaben der Umwandlung von Landwirtschaftsfläche in Flächennutzung für betriebsnotwendige Gebäude. Daher erhebe ich gegen die Nutzungsart Wohnbebauung ebenfalls Einspruch. Unter dem Vorwand der Betriebserweiterung ist eine Umwandlung zu Bauland, zunächst nur realisierbar für den Betrieb Völcker, möglich. 7. Ausgleichsflächen Meines Erachtens werden die Ausgleichsflächen, welche bei der Genehmigung der 5 Grundstücke am Röhrweidenweg festgelegt wurden, in dem jetzt vorliegenden Plan " einkassiert ". Wenn dem so ist müssten die A + M Flächen im neuen Plan vergrößert werden. Aktuell haben Sie eine geringfügige Verkleinerung vorgenommen. Ich möchte Sie bitten diesen Tatbestand zu prüfen da Sie einen schnelleren Zugang zu den Unterlagen der Baugrundstücke am Röhrweidenweg habe. [...]	wie vertragliche Festsetzung dar. 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. Innerhalb der Dorfgebietsflächen ist eine Nutzung durch Camping- und Wochenendplätze 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. Die Begründung zur Bebauungsplan-Änderung dient im Wesentlichen zur Erläuterung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des	
--	---	--

Bauleitplans. Auf Seite zehn, Nummer sechs wird dabei das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept erläutert. Diese Erläuterungen haben keinen Festsetzungscharakter. Es wird lediglich der zur Aufstellung des Bebauungsplans wahrscheinlichste Umsetzungsfall beschrieben. Gleichwohl sind innerhalb des in der Stellungnahme genannten Dorfgebietsteils MD 1 alle unter Ziffer 1.1.1 aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. So auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude. Die Wohnungen und Wohngebäude sind nur im Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb zulässig. Solche dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnete Wohnungen sind insbesondere für Betriebsinhaber, Familienmitglieder, Mitarbeiter und Altenteilerwohnungen vorzusehen. Die Wohnnutzung ist ein Bestandteil des Gebietscharakters von Dorfgebieten und folglich auch erwünscht. Eine Nutzung als Hotel ist innerhalb des Gebietsteils MD 1 unzulässig.

Die Umnutzung in Dorfgebietsflächen von Teilen bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen im Plangebiet dient der Erreichung der Ziele und Zwecke der Planung. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans werden alle relevanten gesetzlichen Vorgaben beachtet. Die Art der Nutzung der Baugrundstücke obliegt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans dem Eigentümer.

	Für die Umsetzung des Ausgleichs aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grundlage des Ur-Bebauungsplans, werden im Änderungsbebauungsplan in hinreichendem Maße Flächen vorgehalten sowie die entsprechenden Festsetzungen getroffen.	
--	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 1 – Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, 08.06.2015		
[...] durch den o. g. Bebauungsplan werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. [...]	Von den durch den Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen des Plangebiets zu erwarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 2 – Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest, PTI 11, 20.05.2015		
[...] die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 369-14/NWKL/JT vom 11.11.2014 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. [...]	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. Die Stellungnahme vom 11.11.2014 fand im Verfahren bereits Berücksichtigung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 11.11.2014:

[...]

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.

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.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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.

[...]

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 3 – Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer, 11.06.2015 [...] wir haben keine Bedenken gegen die o. g. genannte Maßnahme. In unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie an die Übernahme folgender Punkte gebunden: 1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese überwachen können. 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBI 1978, Nr. 10, Seite 159 ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBI Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.	Die Hinweise zum Bebauungsplan enthalten bereits die in der Stellungnahme aufgeführten maßgeblichen Inhalte. 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- | | | |
|---|--|--|
| <p>3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.</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.</p> <p>5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern.</p> | | |
|---|--|--|

[...]

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 4 – Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle, 05.06.2015		
[...] mit Datum vom 01.06.2015 haben sie in o.g. Verfahren die Abgabe einer Stellungnahme der Brandschutzdienststelle angefordert. Diesbezüglich weisen wir daraufhin, dass die Brandschutzdienststelle zwar organisatorisch der Abteilung Bauordnung zugeordnet ist, jedoch nicht mit geeignetem Personal besetzt ist. Aus Sicht des Brandschutzes geben wir als untere Bauaufsicht die nachfolgende Stellungnahme ab. Als Bewertungshilfe wurde das Sitzungsergebnis der AGBF –Bund- vom April 2009 zu Grunde gelegt. Grundsätzlich sehen wir keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes in der vorgesehenen Form. Es soll jedoch auf nachfolgende Punkte hingewiesen werden: 1. Die bebauten Bereiche des Bebauungsplangebietes sind als Dorfgebiete im Sinne des § 5 BauNVO ausgewiesen. Für später innerhalb der Baufenster zu errichtende und zu genehmigende Gebäude ist eine entsprechende Löschwasserversorgung innerhalb des Gebietes vorzusehen. Für Dorfgebiete sind gemäß DVGW-Merkblatt W 405 bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung bei Gebäuden mit bis zu drei Vollgeschoßen (max.GFZ 0,7) 96m³/h Löschwasser bereitzustellen. Im vorliegenden Fall ist darauf hinzuweisen, dass Teile des Löschwasserbedarfes evtl. (je nach Wasserführung) über den nahegelegenen Bach abgedeckt werden könnten. Diese Maßnahme wäre ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Die genannte Löschwassermenge muss in einem Umkreis von bis zu 300m entnommen werden können. 2. Die Erschließung über private Verkehrsflächen muss ggf. im Baugenehmigungsverfahren durch öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) geklärt werden. [...]	Die Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen bzw. im Zuge der Baumaßnahmen zu ergänzenden Anlagen sicher gestellt werden. Die vorgebrachten Anregungen werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 5 – Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung 3 - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 12.06.2015		
[...] unter der Annahme, dass in dem besagten Bereich sich die denkmalgeschützte Mauer befindet und es daher m. E. nicht sinnvoll ist, einen Uferstreifen zu fordern, wenn sich zwischen Bachlauf und Uferstreifen sich dann die Mauer befindet, habe ich zum vorgelegten BP-Entwurf mit Schreiben vom 01.06.2015 (erhalten am 08.06.2015) KEINE Anmerkungen. Im Übrigen verweise ich auf die letzte Stellungnahme vom 12.01.2015. [...] Stellungnahme vom 12.01.2015: [...] <u>A. Allgemeine Wasserwirtschaft</u> Zunächst ist folgendes festzuhalten: 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. <u>Zu 1.: Gewässer III. Ordnung</u> 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.	Die Stellungnahme wird begrüßt. Die Stellungnahme vom 12.01.2015 fand im Verfahren bereits Berücksichtigung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die WRRL, welche in geltendes deutsches Recht umgesetzt wurde und damit für Bund, Länder und Kommunen verpflichtend 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.

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.

Es wird darauf hingewiesen, daß mit der Renaturierung des Gewässers der Tatbestand eines Gewässerbaus nach § 67 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfüllt wird und somit nach § 68 WHG eine wasserrechtliche Planfeststellung bzw. Plangenehmigung erforderlich ist.

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.

C. Bodenschutz

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.

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).

[...]