

Bebauungsplan „Westlich des Mußbacher Bahnhofes, im Ortsbezirk Mußbach

Sitzungsvorlage über die Abwägung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf „Westlich des Mußbacher Bahnhofes“ zur Beteiligung der **Öffentlichkeit** (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom 14.06.2021 – 14.07.2021, wurde am 07.06.2021 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Jahrgang 2021/ Nr. 33) öffentlich bekannt gemacht.

Seitens der **Öffentlichkeit** wurde im Rahmen der Beteiligung **vier Stellungnahmen** abgegeben.

Nr.	Bürger	Datum Eingang	Bedenken
A1	Bürger	09.07.2021	allgemein Städtebau; FNP-Biotopvernetzung; Grünzug Durchlüftung; Artenschutz; Firsthöhe Reihenhäuser; Parkplätze zu wenig; Erschütterungsgutachten
A2	Bürger	14.07.2021	Berichtigung nicht in der Bekanntmachung aufgeführt; Umgang mit Naturschutzbelangen; Biosphärenreservat; Artenschutz;
A3	Bürger	13.07.2021	zu hohe Verdichtung; Vernichtung des nördlichen Biotops; Biotopvernetzung;
A4	Bürger	09.07.2021	Biotopvernetzung; Festsetzung einer Fläche zum Grünerhalt an der Böschung; Vergabe an VR Bank kritisch;

Folgende **Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** (TöB) wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail/Schreiben vom 10.06.2021 um Stellungnahme bis einschließlich 14.07.2021 gebeten:

Nr	TöB	Eingang	Bedenken/Anregungen/Hinweise
B1	Amprion GmbH, Dortmund	14.06.2021	Keine Einwände
B2	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht	14.06.2021	Keine Einwände
B3	Autobahn GmbH des Bundes (Niederlassung Suedwest)	16.06.2021	Keine Einwände
B4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)	14.06.2021	Keine Einwände
B5	Bundesnetzagentur. Berlin		
B6	Creos Deutschland GmbH	11.06.2021	Keine Einwände
B7	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt	15.06.2021	Anregungen
B8	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI 11	14.07.2021	Keine Einwände

B9	Deutsche Telekom (zentrale Planauskunft)		
B10	Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunk-Trassenauskunft, Bayreuth	14.06.2021	Keine Einwände
B11	Deutsche Telekom Beka Trassenschutz, Bayreuth, (Richtfunk ausgelagert an Ericsson)	16.06.2021	Keine Einwände
B12	Deutsche Telekom Netzproduktion		
B13	Deutscher Wetterdienst, Essen	28.06.2021	Keine Einwände
B14	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, Abt. Landentwicklung, ländl. Bodenordnung	16.06.2021	Keine Einwände
B15	Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt am Main	15.06.2021	Keine Einwände
B16	ESN, Kaufmännische Abteilung		
B17	ESN, Technik		
B18	ESN, Grundstücksentwässerung, Kanalbau		
B19	Fernstraßenbundesamt	10.06.2021	Keine Einwände
B20	Finanzamt, Einheitswertstelle, Neustadt an der Weinstraße		
B21	Finanzamt, Bewertungsstelle, Neustadt an der Weinstraße		
B22	Forstamt Haardt, Landau	44371	Keine Einwände
B23	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte, Koblenz	17.06.2021	Keine Einwände
B24	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz	21.06.2021	Anregungen
B25	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer	17.06.2021	Hinweis
B26	Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach, Ludwigshafen		
B27	Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern		
B28	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung, Ludwigshafen	09.07.2021	Hinweis

B29	Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation KGaA	16.07.2021	keine Einwände
B30	Katholischer Pfarrverband, Neustadt an der Weinstraße		
B31	Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt	14.06.2021	Keine Einwände
B32	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz		
B33	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Landau		
B34	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer	07.07.2021	Bedenken
B35	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Luftverkehr, Hahn		
B36	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz		
B37	Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz, Ludwigshafen	22.06.2021	Keine Einwände
B38	Polizeipräsidium Rheinpfalz, Neustadt an der Weinstraße		
B39	Protestantisches Verwaltungsamt, Neustadt an der Weinstraße		
B40	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Dezernat 1		
B41	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Bauaufsicht (230)		
B42	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle (230)		
B43	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde (230)		
B44	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Fachbereich 3		
B45	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung (420)		

B46	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, FB. Familie, Jugend und Soziales (400)		
B47	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Gebäudemanagement (150)		
B48	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Grünflächen (250)		
B49	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz (140)		
B50	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde (330)	14.07.2021	Bedenken
B51	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde (330)		
B52	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde (330)	14.07.2021	Keine Einwände
B53	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (330)	14.07.2021	Keine Einwände
B54	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften (211)		
B55	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung (212)		
B56	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Schule und Sport (540)		
B57	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Tiefbau (240)		
B58	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Verkehrsplanung (260)		Anregungen
B59	Stadwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH		
B60	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht	09.07.2021	Bedenken
B61	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz		

B62	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung	29.06.2021	Keine Einwände
B63	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	30.07.2021	Anregungen
B64	Südwestrundfunk (SWR), Stuttgart	11.06.2021	Keine Einwände
B65	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Düsseldorf	05.07.2021	Keine Einwände
B66	Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim		
B67	Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) Mannheim		
B68	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Gutachterausschuss		
B69	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Umlegungsausschuss	21.06.2021	
B70	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Unterföhring	06.07.2021	Keine Einwände
B71	Vodafone GmbH Region Süd-West, Stuttgart (Richtfunk)	01.07.2021	
B72	WEG, Wirtschaftsförderung		
B73	Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neustadt an der Weinstraße		
B74	Zweckverband Schienenpersonennahverkehr, Kaiserslautern		

Folgende **Nachbargemeinden** wurden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit E-Mail/Schreiben vom 10.06.2021 um Stellungnahme bis einschließlich 14.07.2021 gebeten.

C1	Gemeinde Haßloch	29.06.2021	Keine Einwände
C2	Verbandsgemeinde Deidesheim	16.07.2021	Keine Einwände
C3	Verbandsgemeinde Edenkoben		
C4	Verbandsgemeinde Lambrecht		
C5	Verbandsgemeinde Maikammer		
C6	Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen	24.06.2021	Keine Einwände

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Durch die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Bedenken wurde der BP – Entwurf geringfügig geändert. Es wurde eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB entlang der Böschung zu der Bebauung am Hasenstein festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird sowohl ein gewisser Sichtschutz für die vorhandenen Anwesen gewährleistet als auch auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Biotopvernetzung eingegangen.

Darüber hinaus wurde die zulässige maximale Firsthöhe der vier Baufenster östlich der Bebauung der Straße „Am Hasenstein“ auf 158,50 m üNN (ursprünglich 161 m üNN) begrenzt.

Aufgrund der angezeigten Beobachtungen diverser Vogelarten und des Hirschkäfers wurde auch ein ergänzendes Artenschutzgutachten erstellt. Dieses Gutachten wurde eng mit der unteren und der oberen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der geänderte BP-Entwurf, sowie das ergänzende Artenschutzgutachten wurde mit e-mail vom 05.10.2021 den **betroffenen Anwohnern, die sich im Rahmen der Öffentlichkeit gemeldet hatten**, erneut zur Verfügung (Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB) gestellt, um Stellung **zu diesen Änderungen** zu nehmen. Ergänzungen zu Äußerungen aus anderen Verfahrensschritten oder neue Anregungen werden nicht behandelt.

Die aus diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen werden ebenfalls in diesem Abwägungsdokument (**jeweils gelb hinterlegt**) behandelt.

Nr.	Datum Eingang	Bedenken
A1	27.10.2021	FNP-Biotopvernetzung; Artenschutz; Firsthöhe Reihenhaus;
A2	25.10.2021	Umgang mit Naturschutzbelangen; Biosphärenreservat; Artenschutz;
A3		Keine Rückmeldung
A4	09.11.2021	Biotopvernetzung; Festsetzung einer Fläche zum Grünerhalt an der Böschung; Höhe
B51	09.11.2021	keine Bedenken, Zustimmung Artenschutz, Bestätigung Biotopvernetzung

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** gem. § 3 Abs. 1 sind folgende Stellungnahmen von Seiten der **Öffentlichkeit** eingegangen:

Von Seiten der Öffentlichkeit sind **4 Stellungnahmen** eingegangen.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Kommentierung	Beschlussvorschlag
A 1			
A 1.1	<p>Bei der Durchsicht der geplanten Bebauung haben wir festgestellt, dass sich diese nicht wie erhofft in die Umgebung einfügt. Das ländlich geprägte Weindorf Mußbach besteht zu großen Teilen aus Haus- und Hofhäusern mit Satteldächern. Die vorliegende Planung erinnert aber eher an gesichtslose Plattenbauten aus den 1970er Jahren. Zudem ist die gesamte Fläche maximal verdichtet. Dabei sind die standardisierten Gebäudetypen lieblos, ohne Bezugnahme auf die Umgebung, aus anderen Projekten übernommen und in die Planung kopiert. Es gibt so viele innovative Möglichkeiten, ein für das Dorf passendes Haus- und Hofkonzept, auch als Gemeinschaftskonzept, umzusetzen. Es scheint so, als ob die wirtschaftlichen Interessen des Investors weitaus wichtiger sind als der städtebauliche Charakter des Weindorfs. Wir regen an, einen ortskundigen Architekten zur Beratung hinzu zu ziehen, um einen Bezug der Bebauung zum Weinort Mußbach herzustellen und die Planung zu überarbeiten.</p>	<p>Bei der überplanten Fläche handelt es sich weitgehend um die Konversion eines ehemaligen Raiffeisenlagers und verschiedenen ehemaligen gewerblichen Nutzungen bzw. ehemaligen Bahnanlagen. Der Bebauungsplan ist ein Angebotsplan, der lediglich den städtebaulichen Rahmen setzt und nur einen eingeschränkten Einfluss auf die Architektur erwirkt. Ziel des Investors ist die Schaffung von bezahlbarem bzw. kostengünstigem Wohnraum für Familien. Die umgebende bauliche Struktur ist eher heterogen, insofern gibt es keine städtebauliche Begründung für eine spezielle Bauweise. Im Übrigen werden die Dichtewerte der Baunutzungsverordnung eingehalten, die Bauhöhen orientieren sich am Bestand. Damit entspricht das Vorhaben aktuellen Vorgaben zum flächensparenden Bauen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
A 1.2	<p>Am meisten besorgt uns aber in der Planung die Abweichung des hinteren Grundstücks vom Flächennutzungsplan. Für diesen Bereich ist gem. dem Flächennutzungsplan eine Biotopvernetzung vorgesehen. Dies kann auch aus dem übergeordneten Regionalplan so interpretiert werden. Der B-Plan sieht stattdessen an dieser Stelle eine maximale Verdichtung vor, durch eine Bebauung mit 16 Reihenhäusern. Anlage 1 zeigt den momentanen Grünzug im Vergleich zum Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan. Der aktuelle Ist-Zustand des gewachsenen Grünzugs entspricht dem Flächennutzungsplan ohne Einschränkungen.</p>	<p>Im wirksamen Regionalplan sind keinerlei naturschutzrechtliche Ziele an dieser Stelle dargestellt. Grundsätzlich sind die Darstellungen im Landschaftsplan als auch im FNP nicht parzellenscharf. Demzufolge resultieren aus den Darstellungen weder ein Anspruch noch ein Zwang zur Umsetzung. Die im FNP dargestellte Biotopvernetzung geht weitgehend entlang der Bahntrasse. Im Plangebiet führt diese</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in einer Tiefe von 6 m entlang der Böschung zur Bebauung der Straße „Am Hasenstein“ festgesetzt.</p>

	<p>Der § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erlaubt zwar eine Abweichung vom Flächennutzungsplan, jedoch nur, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Unserer Meinung nach wird aber genau diese geordnete städtebauliche Entwicklung mit dem Planungskonzept nicht eingehalten. In näherer Umgebung befinden sich nur Haus- und Hofhäuser mit Satteldächern. Die enorm verdichteten Bauten fügen sich, wie anfangs bereits erläutert, nicht ein und sprengen völlig den Rahmen.</p> <p>Wir bitten um entsprechende Anpassung der Planung und Berücksichtigung der Biotopvernetzung gem. Flächennutzungsplan.</p>	<p>Biotopvernetzung entlang der vorhandenen Böschung. Durch die Festsetzung des Erhalts der Pflanzen in einem 6 m breiten Korridor wird den ursprünglichen Zielen des FNP nun nachgekommen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann die Stadt, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne den Flächen-nutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Davon macht die Stadt Gebrauch und ändert die im nördlichen Bereich des BP bisher dargestellte Grünfläche in eine gemischte Baufläche. Der Bebauungsplan ordnet die angestrebte städtebauliche Entwicklung entlang eines Bahnhalt punktes. Insofern besteht hier keine Widerspruch zu den gesetzlichen Vorgaben.</p>	
<p>A 1.3</p>	<p>1. Begrünung Der oben beschriebene Grünzug wirkt wie eine Durchlüftung ins Dorf. Er fördert die Frischluftzufuhr und sorgt für ein besseres Klima. Des Weiteren wirkt der mit Hecken, Sträuchern und Bäumen bewachsene Hang zu den Reihenhäusern wie an Schallschutz für die Anlieger der Stichstraße Am Hasenstein. Gem. dem Begrünungsplan soll dort alles gerodet werden. Gem. dem Text der Begründung soll alles weitestgehend erhalten bleiben. Die gesamte Böschung einschl. Begrünungsbestand sollte zeichnerisch in Anlehnung an die Biotopvernetzung des Flächennutzungsplans festgesetzt werden. Insbesondere der in der Anlage 2 markierte Baum am Böschungsfuß süd-östlich des Flurstücks mit der Nr. 725/4, auf dem sich derzeit ein Nest eines Elsternbrutpaars befindet, ist zu erhalten. Um einen nachhaltigen Bestand der festgesetzten Böschung zu sichern, sollte die Stadt Eigentümerin der Böschung bleiben.</p>	<p>Das Plangebiet ist teilweise noch bebaut und weitgehend durch die bestehende Bebauung eingegrenzt. Eine Kaltluftschneise ist nicht vorhanden und die versiegelten Flächen sind nicht geeignet Frischluft zu produzieren. Insofern kann dieser Behauptung nicht gefolgt werden. Die vorhandene Bepflanzung hat wenn überhaupt nur eine geringfügige schallschützende Wirkung auf die vorhandene Bebauung. Die künftige Bebauung wird dagegen einen deutlich höheren Schallschutz bewirken. Dennoch wird durch die nun festgesetzte Pflanzhaltung auch der Sichtschutz (siehe A1.2) sichergestellt. Der Erhalt des Bergahorns kann leider nicht erfolgen. Eine aktuelle Untersuchung des Baumes ergab, dass der Ahorn unter der sogenannten Rußrindenkrankheit</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in einer Tiefe von 6 m entlang der Böschung zur Bebauung der Straße „Am Hasenstein“ festgesetzt.</p>

		<p>(Cryptostroma corticale) leidet. Dieser Schlauchpilz löst die Farmerkrankheit durch seine Sporen aus. Es wird seitens der Umweltabteilung geraten, den Baum in der unmittelbaren Nähe zu einem Wohngebiet vorsorglich zu entnehmen. Im Übrigen muss je 350 m² Grundstücksfläche ein Baum angepflanzt werden. Der Baumbestand wird somit deutlich zunehmen.</p>	
<p>A 1.4</p>	<p>2. Artenschutzrechtliche Erfassung Gem. artenschutzrechtlicher Prüfung sind insbesondere im Bereich der Biotopvernetzung mind. 7 streng geschützte Arten heimisch. Im Zuge der Bebauung wird die gewachsene Natur und Heimat vieler Tierarten unrechtmäßig zerstört. Die vorgeschlagenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen funktionieren nicht. Die Vergrämung der Ödlandschrecke ist z. B. nicht möglich. Die Erfassungen erfolgten in den Jahren 2014 und 2017. Zwischenzeitlich wurden unter Zeugen (u. a. Volker Platz) Bluthänflinge, Zaunammern, Hirschkäfer, u. v. m. festgestellt. Eine neue Erfassung ist unumgänglich. Wir bitten um entsprechende Veranlassung.</p>	<p>Obwohl das vorangegangene Gutachten (Höllgärtner) noch eine Gültigkeit besitzt, wurde nach Bekanntwerden der genannten Arten ein weiteres Gutachten erstellt, das mit der oberen und unteren Naturschutzbehörde eng abgestimmt wurde.</p> <p>Die blauflügelige Ödlandschrecke kommt im Projektgebiet nicht flächendeckend vor. Die lokale Population hat sich ausgehend von den Bahnbegleitsäumen entsprechende Teilareale auf dem Gelände erobert. Aber die Heuschreckenart ist keine Anhang-IV-Art der FFH-Richtlinie; damit unterliegt Sie nicht den Verbotstatbeständen zum Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG.</p> <p>Bei den genannten Vogelarten wurden keine Brutzeitnachweise durch die Gutachter erbracht. Die Einwände beschränken sich lediglich auf Beobachtungen ohne zeitliche Angaben. Es kann sich hierbei auch um Zugzeitbeobachtungen handeln. Mit dem Erhalt von Teilen der Gehölzböschung bleiben auch potenzielle Brutmöglichkeiten für diese Vogelarten erhalten. Zur Nahrungssuche in kurzrasigen, lückigen Flächen können die Vögel auf bahn-</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in einer Tiefe von 6 m entlang der Böschung zur Bebauung der Straße „Am Hasenstein“ festgesetzt. Diese dient somit auch weithin als Habitat für die angesprochenen Arten.</p>

		<p>begleitende Säume, Biotope in Hausgärten sowie Weinbergen am Ortsrand ausweichen. Ausweichhabitate sind die zu erhaltende Gehölzböschung sowie das gesamte Umfeld der gehölzbestandenen Gärten beidseits der Bahnstrecke.</p> <p>Der Hirschkäfer ist eine gefährdete Art der Roten Liste und wäre zunächst nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu bewerten. Dieses findet jedoch im Rahmen dieses Verfahrens keine Anwendung.</p> <p>Der Käfer ist eine Anhang-II-Art der FFH-Richtlinie; für diese Art verpflichtet sich das Land zur Ausweisung von Schutzgebieten. Die Käferart ist aber keine Anhang-IV-Art der FFH-Richtlinie; damit unterliegt Sie nicht den Verbotstatbeständen zum Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG.</p> <p>Eine Betroffenheit wird zudem ausgeschlossen, weil insbesondere der obere Böschungsbereich (mit Feinmaterial und Mulm aus vermutlichen Gartenabfällen) erhalten bleibt. Weitere Maßnahmen ergeben sich daher nicht.</p>	
A 1.5	<p>3. Umweltprüfung Die unter dem TOP Abweichung Biotopvernetzung sowie 1. und 2. geschilderten Sachverhalte beweisen eindeutig, dass kein Weg an einer Umweltprüfung vorbeiführt. Auch wenn diese in dem durchgeführten Bebauungsplanverfahren nicht zwingend notwendig ist. Wir bitten um entsprechende Durchführung der Prüfung.</p>	<p>Eine Umweltprüfung ist nicht vorgeschrieben und drängt sich auch nicht auf (siehe oben).</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
A 1.6	<p>4. WA statt MI Warum wird der geplante Bereich ab den Reihenhäusern nicht als WA ausgewiesen? Hier ist kein Gewerbe geplant, nur Wohnraum. Sollte eine Einordnung in MI aufgrund des Bahnlärms erfolgt sein beweist das, dass eine Bebauung auch aus schallschutztechnischen Gründen keinen Sinn macht. Um ein ausreichendes Wohnklima zu erreichen macht ggf. eine Einordnung in WA in Verbindung mit aktiven Schallschutzmaßnahmen Sinn. Des Weiteren ist die hohe Versiegelung mit einer GRZ von 0,6 nur in einem MI möglich. In einem WA ist die GRZ maximal 0,4. Wir bitten um entsprechende Anpassung auf WA.</p>	<p>Der gesamte Bereich unmittelbar entlang der Bahnlinie ist als Mischgebiet festgesetzt, da hier auch gewerbliche Einheiten gewünscht sind. Der Bebauungsplan ist wie oben schon erwähnt eine Angebotsplanung. Insofern müssen nicht zwingend in jedem Baufenster gewerbliche Einheiten entstehen. Ein Anteil von 30 % das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe ist auf jeden Fall</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

		<p>einzuhalten. Die genaue Lage des gewerblichen Anteils innerhalb des MI wird nicht formell festgesetzt.</p> <p>Die Obergrenzen für die bauliche Ausnutzung von Grundstücken sind aufgrund der neuen Gesetzgebung nur noch Richtwerte. Insofern wäre eine höhere städtebauliche Verdichtung auch in einem allgemeinen Wohngebiet möglich. Da der Plangeber jedoch ein Mischgebiet festsetzt, werden auch die Richtwerte des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten.</p> <p>Passive schallschützende Maßnahmen sind jedoch in jedem Fall an den Gebäudefassaden im Mischgebiet vorzunehmen. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet.</p>	
A 1.7	<p>5. GRZ + GFZ Die GRZ soll mit 0,6 festgesetzt werden. Die GFZ mit 1,2. Damit sind bei einer GRZ von 0,6 nur 2 Geschosse möglich. Im Schnitt sind jedoch 3 Geschosse dargestellt. Im Schnitt ist auch nicht von Reihenhäusern, sondern von Kettenhäusern die Rede. Wie soll denn nun die Bebauung aussehen? Dies sollte genau spezifiziert werden, da sonst zu viele Unbekannte bestehen.</p>	<p>Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung. Die festgesetzte GRZ und GFZ sind Obergrenzen. Wenn beispielsweise eine GRZ von 0,4 erreicht wird kann durchaus ein Gebäude mit 3 Geschossen errichtet werden, um eine GFZ von 1,2 einzuhalten. Der beigelegte Gestaltungsplan dient lediglich der Veranschaulichung des Vorhabens. Die unterschiedlichen Begrifflichkeiten, ob Reihenhaus oder Kettenhaus sind in diesem Zusammenhang lediglich erklärender Natur und meinen das Gleiche. Eine konkrete Festsetzung für eine Hausgruppe ist im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

<p>A 1.8</p>	<p>6. Höhenlage Die max. Firsthöhe soll für das gesamte Baugebiet auf 161 m ü. NN festgesetzt werden. Gem. Schnitt durch das Reihenhaus mit der Bezeichnung „Kettenhaus WA 7“, liegt die maximale Höhe des Flachdachs bei 157,98 m ü. NN. Die Reihenhäuser können bei einer GRZ von 0,4 und einer maximal möglichen GFZ von 1,2 maximal 3 Geschosse erhalten. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die Planung auf einer GRZ von 0,4 beruht? Damit kann eine Firsthöhe von 161 m ü. NN nie erreicht werden, es sein denn, dass Gelände wird aufgeschüttet. Das ist alles sehr vage festgesetzt. Es ist ein ordentlicher Höhenbezug im B-Plan und im Text zu verfassen. Zum Beispiel durch die Definition einer maximalen Höhe von einer definierten Ebene vom Bestandsgelände aus. Unabhängig davon gibt es Richtlinien zur Ausbildung der Geschosse für eine nachträgliche Errichtung von Gebäuden mit Flachdach im Bereich von Gebäuden mit Steildächern. Demnach sollte das letzte Geschoss des Gebäudes mit Flachdach, welches über die Traufhöhe des Bestands hinausragt, als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Wir bitten um entsprechende Prüfung und Anpassung.</p>	<p>Die ursprünglich festgesetzte maximale Firsthöhe von 161 m üNN für alle überbaubaren Flächen (Baufenster) orientierte sich an der Firsthöhe der Anwesen „Am Hasenstein“, die weitgehend etwas höher als 161 m üNN liegen. Für die 4 Bauflächen im Norden des festgesetzten Mischgebietes wird eine maximale Firsthöhe nun auf 158,50 m üNN reduziert. Damit werden die geplanten Gebäude deutlich unterhalb der bestehenden Gebäude liegen. Jedoch bleibt den künftigen Bauherren noch etwas Spielraum. Die Höhenfestsetzungen erfolgen in Meter über Normal Null. Das ist hinreichend definiert und erfordert keinen festgesetzten Höhenbezugspunkt. Die angesprochene Richtlinie (ohne genaue Angabe) zur Ausbildung von Geschossen ist weder im Bauplanungs- noch im Bauordnungsrecht zitiert oder erwähnt. Richtlinien generieren per se keine Verbindlichkeiten.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
<p>A 1.9</p>	<p>7. Parkplätze Dem Gestaltungsplan sind 17 Besucherparkplätze und 13 Parkplätze für die Bahn zu entnehmen. Derzeit sind dort täglich zwischen 20 und 30 PKW's abgestellt. Die PKW's gehören zum Teil Bahnreisenden, Anwohnern der Kurpfalzstraße oder Besuchern von Dienstleistungen in der Kurpfalzstraße. In der Kurpfalzstraße ist momentan schon kaum ein Stellplatz frei, z.B. für die Kurpfalzapotheke, die Bäckerei Buchmüller, die beiden Banken, den Friseur oder für die Arztpraxis Dr. Huber. Es ist kaum vorzustellen, dass die geplanten Stellplätze ausreichend sind. Wir bitten um entsprechende Prüfung und Korrektur.</p>	<p>Entscheidend für das künftige Baurecht ist nicht der Gestaltungsplan, sondern der Bebauungsplan. Dieser setzt neben den 13 geförderten Stellplätzen eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ für ca. 26 zusätzliche Stellplätze fest. Damit wird der bisherige Stellplatzbedarf bauplanungsrechtlich gesichert. Es stehen dem Bahn- und Besucherverkehr insgesamt 39 öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Das sind nun mehr Stellplätze, als bisher in Anspruch genommen wurden. Die übrigen den Bauvorhaben zuzuordneten Stellplätze sind im Rahmen</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

		des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.	
A 1.10	8. Erschütterungsgutachten Im Schallschutzgutachten gibt es keine Auskunft zu Erschütterungen. Wir empfehlen ein Erschütterungsgutachten.	Ein Erschütterungsgutachten macht im Rahmen der qualifizierten Bauleitplanung, die eine Angebotsplanung ist, keinen Sinn, da über die statischen Verhältnisse zu diesem Zeitpunkt noch keine Erkenntnisse vorliegen. Dies kann nur im Baugenehmigungsverfahren abgefragt werden.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.
A 1.11	Zum Böschungsbewuchs und der Biotopvernetzung Ein 6 m Steifen, welcher im oberen Bereich aus einem ehemaligen 2,5 m breiten Weg besteht, erfüllt sicher nicht wie von Ihnen formuliert die im FNP dargestellte Biotopvernetzung. Ein Eigentumsübergang an neue Grundstückseigentümer mit Hinweis auf die Einhaltung von textlichen Festsetzungen des B-Plans ist rechtlich zu prüfen. Unseres Erachtens kann diese Regelung rechtlich nicht funktionieren. Spätestens in der Praxis wird diese Regelung scheitern. Die Stadt kann sich hier nicht so einfach aus Ihrer ökologischen Verantwortung ziehen. Sie ist und muss Eigentümer der im FNP festgelegten Biotopvernetzung bleiben! Des Weiteren enthält Ihre E-Mail nicht die schriftliche Bestätigung der am Telefon von Ihnen erteilten Zusage, dass der in unserem Anschreiben vom 09.07.21 unter Ziffer 1 beschriebene Baum am Böschungsfuß erhalten bleibt.	Die Erhaltungsfestsetzung von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 6 m erfüllt sehr wohl die Funktion einer Biotopvernetzung. Das hat die untere Naturschutzbehörde auch schriftlich bestätigt. Eine Erhaltungsfestsetzung kann grundsätzlich auch auf privaten Grundstücken festgesetzt werden. Die Kontrolle obliegt selbstverständlich der Aufsichtsbehörde. Die Lage des Bergahorns konnte vermessungstechnisch nicht exakt bestimmt werden. Vermutlich steht der Baum außerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Der Baum wird wohl im Zuge der Herstellung der Trockenmauer, sowie des Mulde-Rigolen-Systems gerodet werden müssen. Eine Beurteilung des Baumes durch die Umweltabteilung ergab, dass dieser aufgrund eines Pilzbefalls sowieso gerodet werden muss (siehe A 1.3).	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.
A 1.12	Zum Artenschutzgutachten Das Gutachten des Ingenieurbüro Schönhofen Ingenieure aus Kaiserslautern, welches von der Firma 150 PMS GmbH & Co KG aus Kaiserslautern in Auftrag gegeben wurde, kann für die Stadt Neustadt an der Weinstraße kein seriöses Artenschutzgutachten darstellen. Auf dieser Basis kann die Stadt unmöglich Entscheidungen treffen. Die Stadt hat die vorliegenden Gutachten von Michael	Das Artenschutzgutachten wurde von einem Experten des bekannten Ingenieurbüros Schönhofen erstellt. Das Gutachten ist eng mit der Stadtplanung, der unteren Naturschutzbehörde sowie der oberen Naturschutzbehörde (SGD-Süd)	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.

	Höllgärtner nach bestem Wissen und Gewissen als Auftraggeber mit einem seriösen neuen Unternehmen fortzuschreiben.	abgestimmt worden. Es gibt keinen Grund das Gutachten in Zweifel zu ziehen.	
A 1.13	<p>Zur Höhenlage</p> <p>Sie möchten nicht ernsthaft ein Entgegenkommen auf 158,50 m ü. NN verkaufen? Der Planung und dem Schnitt durch das Reihenhaus mit der Bezeichnung „Kettenhaus WA 7“, ist ganz klar zu entnehmen, dass die maximale Höhe des Flachdachs auf 157,98 m ü. NN geplant ist. 158,50 m ü. NN sind demnach nicht niedriger sondern 0,52 m höher als in der Darstellung im o.g. Schnitt. Das ist inakzeptabel!</p>	<p>Im Entwurf zur Offenlage des Bebauungsplanes war die maximale Firsthöhe der östlichen der Gebäude „Am Hasenstein“ liegenden überbaubaren Flächen auf 161 m üNN begrenzt. Die Höhe wurde auf 158,50 m reduziert. Das entspricht etwa der Traufhöhe der Gebäude „Am Hasenstein“. Diese Höhe ist städtebaulich aufgrund der Tiefenlage vertretbar. Nachbarrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
A 2			
A 2.1	<p>1. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Bekanntmachung der „Beteiligung der Öffentlichkeit ...“ nicht aufgeführt, was wir als formalen Mangel beanstanden.</p> <p>Anscheinend soll hier stillschweigend den Interessen des Naturschutzes zuwider gehandelt werden.</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren ermöglicht es § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Gemeinde, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Die Verfahrensvereinfachung beim Bebauungsplan wird mit einer bloßen nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplans kombiniert.</p> <p>Dabei handelt es sich um einen rein redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden und die das Gesetz als Verfahrenserleichterung explizit so vorsieht, um z.B. Wohnbaubedarf kurzfristig gerecht werden zu können. Insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung und keiner Genehmigung des Vorgangs durch die höhere Verwaltungsbehörde.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

<p>A 2.2</p>	<p>2. Im derzeit gültigen Teil des Flächennutzungsplans ist diese Fläche sowohl als Linienbiotop zur Vernetzung als auch als flächenhafte Biotopfläche (ca. 3.000 qm) zur Entwicklung und Vernetzung ausgewiesen. In den letzten Jahren hat dieser Bereich sich weiter entwickelt und ist somit insbesondere für die Vogelwelt ein wichtiger Lebensraum –s. auch Nr. 4.1 und 4.2. Es ist nicht verständlich und auch in der Begründung zu den Zielen und Zwecken der Planung nicht aufgeführt, weshalb dieses vorhandene Biotop vernichtet werden soll. Eine Abwägung zwischen Naturschutzbelangen und ökologischen Belangen hat offensichtlich nicht stattgefunden.</p>	<p>Grundsätzlich sind die Darstellungen im Landschaftsplan als auch im FNP nicht parzellenscharf. Demzufolge resultieren aus den Darstellungen weder ein Anspruch noch ein Zwang zur Umsetzung. Die im FNP dargestellte Biotopvernetzung verläuft weitgehend entlang der Bahntrasse und im Plangebiet entlang der vorhandenen Böschung. Durch die Festsetzung des Erhalts der Pflanzen in einem 6 m breiten Korridor wird den ursprünglichen Zielen des FNP nun nachgekommen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann die Stadt von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Davon macht die Stadt gebrauch und ändert die im nördlichen Bereich des BP bisher dargestellte Grünfläche (keine Biotopfläche) in eine gemischte Baufläche. Durch die nun festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern übernimmt der Bebauungsplan die im FNP dargestellte Biotopvernetzung im Böschungshang weitgehend. Das wurde auch von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in einer Tiefe von 6 m entlang der Böschung zur Bebauung der Straße „Am Hasenstein“ festgesetzt.</p>
<p>A 2.3</p>	<p>3. Das Planungsgebiet liegt im Biosphärenreservat Pfälzer Wald. Schutzzweck des Biosphärenreservats ist u. a. die Herstellung und Erhaltung eines Beitrags zum landesweiten Biotopverbund. Die Planung des Bebauungsplans widerspricht im nördlichen Teil diesen genannten Zielen durch die Zerstörung des bestehenden Biotops, Nach §7 der Verordnung bedürfen Handlungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes führen können, einer vorherigen Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde, hier zu der geplanten Errichtung von 4 x 4 Reihenhäusern.</p>	<p>Das Projektgebiet liegt innerhalb der Siedlung und befindet sich am östlichen Randbereich des Schutzgebietes. Das Areal ist laut Landesverordnung als „Entwicklungszone“ definiert: [...] Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO insbesondere zur Schaffung von regionalen Wirtschaftskreisläufen, zur Energie- und</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

		<p>Ressourceneffizienz, zur Vermarktung von regionalen Produkten und zur touristischen Entwicklung zu ermöglichen. Ziel ist es, eine dauerhaft umweltgerechte Entwicklung zu etablieren, die den Ansprüchen der Menschen generationenübergreifend gerecht wird und gleichzeitig Natur und Umwelt schont. Das neue Baugebiet kann durchaus als ein nachhaltiges Projekt bezeichnet werden, da hier Innenentwicklung und Brachflächenaktivierung im Vordergrund stehen. Mit der vollständigen Verwertung des Niederschlagswassers vor Ort, Dachbegrünungen und voraussichtlich effizienter Energieversorgung (Blockheizkraftwerk) werden die Ansprüche des Biotopreservates berücksichtigt. Durch die nun weitgehende Sicherung des Böschungsbewuchses wird auch die Biotopvernetzung ausreichend berücksichtigt.</p>	
<p>A 2.4</p>	<p>4.1 Das Gutachten „Artenschutzrechtliche Erfassung und artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG“ vom Februar 2018 ist nur bedingt geeignet, ausreichende Argumente für die Genehmigung der Planung und der Eingriffe bzw. Zerstörung der Biotopflächen zu begründen. Die Erhebungen wurden in den Jahren 2014 und 2017 durchgeführt. In der Zwischenzeit hat sich das Biotop insbesondere für die Vogelwelt erheblich weiter entwickelt. So haben wir unter anderem Spechte, Stieglitz, Zaunkönig, Heckenbraunelle und in diesem Jahr mehrere Paare Bluthänfling (rote Liste - Einstufung: gefährdet) beobachten können.</p>	<p>Laut gerichtlichen Urteilen sind biologische Kartierungen für die Dauer von 5 Jahren gültig. Somit hat das Gutachten von 2017 noch seine Gültigkeit. Dennoch wurde aufgrund der Eingabe ein erneutes aktualisiertes Gutachten im September erstellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Der Einwender führt an „mehrere Paare Bluthänfling“ beobachtet zu haben, jedoch ohne genauere zeitliche Angaben. Die Beobachtungen konnten gutachterlich nicht bestätigt werden. Es kann sich also auch um Zugzeitbeobachtungen handeln, im Detail wurden gutachterlich keine Brutzeiten nachgewiesen.</p>	

A 2.5	<p>4.2 Auch hat Herr Volker Platz bei einer örtlichen Besichtigung des Biotops das Revier einer Zaunammer festgestellt; die diesbezügliche Aussage des Gutachtens ist nicht mehr zutreffend,</p>	<p>Keine Brutzeitnachweise in 2014 und 2017. Ein rufendes Einzeltier wurde in 2021 bestätigt, aber außerhalb des Projektgebietes. Die Arealausbreitung der Art ist bekannt, insofern besteht keine direkte Betroffenheit durch das Vorhaben.</p>	
A 2.6	<p>4.3 Am 02.07.2021 konnte unser Nachbar Herr Fahrnschon (Haus Nr. 42) an der Oberkante der Steilböschung einen Hirschkäfer feststellen und fotografieren (s Beiblatt). Bereits im Jahr 2020 hat die Familie Keller/Walter (Haus Nr. 46) mehrere Exemplare des Hirschkäfers gefunden (Fotos vorhanden). Ein Habitat des Hirschkäfers ist offensichtlich vorhanden.</p> <p>Der Hirschkäfer ist in der Roten Liste Deutschlands als „stark gefährdet“ (Kategorie 2) geführt. Darüber hinaus wurde dem Hirschkäfer gesetzlicher Schutz gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Anhang II) eingeräumt, er ist somit europaweit geschützt, Der Schutzstatus verbietet jegliche Eingriffe in dem Bereich des vorhandenen Biotops.</p>	<p>Der Hirschkäfer ist eine gefährdete Art der Roten Liste und wäre zunächst nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu bewerten. Dieses findet jedoch im Rahmen dieses Verfahrens keine Anwendung.</p> <p>Der Käfer ist eine Anhang-II_Art der FFH-Richtlinie; für diese Art verpflichtet sich das Land zur Ausweisung von Schutzgebieten.</p> <p>Die Käferart ist aber keine Anhang-IV-Art der FFH-Richtlinie; damit unterliegt Sie nicht den Verbotstatbeständen zum Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG.</p> <p>Eine Betroffenheit wird zudem ausgeschlossen, weil insbesondere der obere Böschungsbereich (mit Feinmaterial und Mulm aus vermutlichen Gartenabfällen) erhalten bleibt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans</p>
A 2.7	<p>4.4 Die vorstehende Untersuchung ist daher nicht ausreichend und ist dringend zu aktualisieren.</p>	<p>Ein zusätzliches Artenschutzgutachten wurde erstellt und die Ergebnisse der Untersuchung mit der oberen und unteren Naturschutzbehörde intensiv abgestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans</p>

<p>A 2.8</p>	<p>5. Eine Vergrämung der Vögel in dem Planungsbereich ist nicht möglich, da die Biotopflächen vernichtet werden. Wohin sollen die Vögel denn ausweichen??</p> <p>Auch die Vergrämung der Blauflügeligen Ödlandschrecke ist aus unserer Sicht nicht möglich. Nach Wikipedia ist das Fluchtverhalten der Ödlandschrecke einzigartig unter den Springschrecken.</p> <p><i>(Sie verlassen sich weitestgehend auf ihre Tarnung durch die Färbung und ducken sich entsprechend als Fluchtreflex auf den Boden statt, wie andere Schrecken, wegzuspringen. Erst bei einer sehr geringen Fluchtdistanz springen sie ab und fliegen einige Meter. Kurz vor der Landung schlagen sie einen scharfen Haken und nach der Landung ducken sie sich erneut in der Nähe von Steinen oder anderen Strukturen. In Experimenten konnte außerdem nachgewiesen werden, dass sich die Ödlandschrecken bevorzugt auf solchem Untergrund aufhalten, der ihrer Färbung entspricht.)</i></p>	<p>Ausweichhabitate für Vögel sind die zu erhaltende Gehölzböschung sowie das gesamte Umfeld der gehölzbestandenen Gärten beidseits der Bahnstrecke bzw. die angrenzende freie Landschaft im Norden des Plangebietes.</p> <p>Die blauflügelige Ödlandschrecke kommt im Projektgebiet nicht flächendeckend vor. Die lokale Population hat sich ausgehend von den Bahnbegleitsäumen entsprechende Teilareale auf dem Gelände erobert. Mit dem Verlust von lückigen Grasfluren wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Population dieser ausbreitungsfreudigen Art nicht verschlechtern. Aber die Heuschreckenart ist keine Anhang-IV-Art der FFH-Richtlinie; damit unterliegt Sie nicht den Verbotstatbeständen zum Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans</p>
<p>A 2.9</p>	<p>6. Eine botanische Untersuchung des Planungsgebiets und Bewertung der biologischen Elemente fehlt in den Planungsunterlagen.</p>	<p>Für das Vorhaben ist kein gesonderter Umweltbericht zu erstellen, denn die Eingriffsregelung ist in diesem Bebauungsplanverfahren kein Verfahrensbestandteil.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
<p>A 2.10</p>	<p>7. Den erfassten Fledermäusen und Turmfalken sowie der Vogelwelt werden durch eine Durchführung der Planung der Lebensraum und die Ernährungsgrundlage genommen.</p>	<p>Jagdbiotope sind nach Artenschutzrecht nicht geschützt.</p> <p>Zu den Fledermäusen: Die bisherige Prüfung ergibt lediglich mögliche Hinweise auf eine sommerliche Quartiernutzung in Gebäudespalten des ehemaligen Raiffeisenlagers. Eine Besatzprüfung erfolgt erst 2 Wo vor Abriss. Bei Besatzspuren ist eine ergänzende Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

A 2.11	<p>8. Die vorhandene Steilböschung muss unbedingt mit dem vorhandenen Bewuchs aus biologischen Gründen, zum Schutz des Hirschkäfers und auch als Schallschutz für uns Anlieger unverändert bestehen bleiben. Wer soll Eigentümer der Steilböschung werden??</p>	<p>Durch die Festsetzung der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird sowohl die Biotopvernetzung als auch der Erhalt des Habitats sichergestellt. Eine schallschützende Wirkung hatte die Flora in der Böschung nie. Erst ein 100m tiefer Gehölzbestand bringt eine hörbare Lärminderung. Sicherlich ist der Bewuchs ein Sichtschutz, auf diesen es jedoch keinen rechtlichen Anspruch gibt, sofern die nachbarschützenden Abstände eingehalten werden. Eigentümer der Steilböschung wird künftig nicht mehr die Stadt sein, aber über die Festsetzung der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Bestand abgesichert.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in einer Tiefe von 6 m entlang der Böschung zur Bebauung der Straße „Am Hasenstein“ festgesetzt.</p>
A 2.12	<p>9. Ein Ausgleich für die Zerstörung der Biotopflächen und der Eingriffe in die Natur und Landschaft durch den Bau der Reihenhäuser ist nicht aufgeführt. Die geplanten 2 Sickerbecken/Grünflächen reichen mit Sicherheit hierfür nicht aus!</p>	<p>Für das Vorhaben ist kein Umweltbericht zu erstellen, denn die Eingriffsregelung ist in diesem Bebauungsplanverfahren kein Verfahrensbestandteil.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
A 2.13	<p>10. Aus vorstehenden Gründen lehnen wir die Zerstörung des Biotops durch die Bebauung mit Reihenhäusern usw. ab.</p>	<p>Die Neuschaffung von dringend benötigtem Wohnraum an dieser Stelle mit diesem herausragenden ÖPNV – Angebot hat im Rahmen der Abwägung eine deutlich höhere Gewichtung beigemessen als Erhaltung aller vorhandenen Biotopstrukturen. Daher erfolgt ein Einhalt von Teilbereichen, insbesondere der Böschungsstruktur in einer Breite von 6 Metern.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
A 2.14	<p>Das vorgelegte Artenschutzgutachten erkennen wir nicht an, da dieses Gutachten nicht von der Stadt Neustadt in Auftrag gegeben wurde. Handelt es sich hierbei um ein Gefälligkeitsgutachten?? Die Stadt Neustadt ist Träger dieses Planungsvorhabens!! Es ist nicht ersichtlich, über welchen Zeitraum die Untersuchung vorgenommen wurde. So sind wahrscheinlich wesentliche Naturobjekte nicht festgestellt worden. So konnten wir Mitte August mehrfach einen Schwalbenschwanz- Schmetterling beobachten. In der uns zugesandten Begründung sowie den textlichen</p>	<p>Das Artenschutzgutachten wurde von einem Experten des bekannten Ingenieurbüros Schönhofen erstellt. Das Gutachten ist eng mit der Stadtplanung, der unteren Naturschutzbehörde sowie der oberen Naturschutzbehörde (SGD-Süd) abgestimmt worden. Es gibt keinen Grund das Gutachten in Zweifel zu</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

	<p>Festsetzungen ist dieses ergänzende Gutachten mit den sich daraus ergebenden Folgerungen nur ein einziges Mal erwähnt.</p>	<p>ziehen. Es handelt sich keineswegs um ein Gefälligkeitsgutachten. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße ist selbstverständlich Trägerin der Bauleitplanung. Sie kann aber die Beauftragung von Gutachten und Planungsleistungen an Dritte über einen städtebaulichen Vertrag weitergeben. Diese Vorgehensweise ist bei solchen Projekten üblich.</p> <p>Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass die Begehungen durch den Gutachter im Juli 2021 erfolgten.</p>	
<p>A 2.15</p>	<p>Die 6 m breite Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen ist zu schmal. In diesen 6 m ist der vorhandene ebene Weg mit einer Breite von ca. 2,5 m enthalten, der unbewachsen ist.</p> <p>Erst anschließend nach Osten ergibt sich die Böschung mit der vorhandenen Bepflanzung. Es würden somit nur ca. 3,5 m der vorhandenen Pflanzung erhalten, was wir als zu schmal ansehen.</p> <p>Mit der geplanten Sicherung der Pflanzung als Biotopvernetzungsline ist ein öffentliches Interesse vorhanden, das nicht auf die privaten Eigentümer abgewälzt werden kann. Hier ist eine Änderung der Planfestsetzung erforderlich</p>	<p>Der ursprüngliche Weg ist eine eigene Parzelle und seit langem nicht mehr für die Öffentlichkeit zugänglich und wird deshalb der natürlich Sukzession überlassen. Es spricht nichts dagegen, diesen Weg in die Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern aufzunehmen. Mit einer Breite von 6 m erfüllt diese Festsetzung sehr wohl die Funktion einer Biotopvernetzung. Das hat die untere Naturschutzbehörde auch schriftlich bestätigt. Eine Erhaltungsfestsetzung kann grundsätzlich auch auf privaten Grundstücken festgesetzt werden. Die Kontrolle obliegt selbstverständlich der Aufsichtsbehörde.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

A 3			
A 3.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, grundsätzlich begrüßen wir die Einrichtung eines Ärztehauses im Planungsgebiet. Dies wird für die Einwohner der Ortsteile Mußbach, Gimmeldingen und Königsbach eine deutliche Verbesserung der medizinischen Versorgung ergeben. Wir sind überzeugt, dass das Ärztehaus sehr gut angenommen werden wird. Die darüber hinaus geplante Wohnbebauung ist jedoch abzulehnen. Die vorgesehene Verdichtung ist absolut unverhältnismäßig und passt in keiner Weise in die vorhandene dörfliche Haus-/Hofbauweise.</p>	<p>Die direkte Umgebung ist eigentlich sehr heterogen. Hier sind sowohl Einzelhäuser in offener, abweichender und geschlossener Bauweise, wie auch die zitierte Haus-Hofbauweise in der Kurpfalzstraße anzutreffen. Die durch den Bebauungsplan vorgesehene städtebauliche Verdichtung entspricht den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und ist an dieser Stelle angebracht. Damit wird auch der Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund – und Boden berücksichtigt. Da die Grundstücke vorher schon einem hohen Versiegelungsgrad unterlagen, ist der vorgesehene Verdichtungsgrad vertretbar. Insbesondere die zentrale Lage am Bahnhofpunkt entspricht den übergeordneten Forderungen nach Schaffung von Wohnraum in zentralen und gut erschlossenen Innerortslagen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
A 3.2	<p>Der sich in der Vergangenheit erfreulicherweise entwickelte Grünzug im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, der vielen Vögeln und Insekten Rückzugsmöglichkeiten bietet und eine "grüne Oase" im Bahnbereich geworden ist, wird vollständig zerstört. Das Artenschutzgutachten von 2017 (!) ist insofern auch veraltet. Inzwischen haben sich dort auch Nachtigallen niedergelassen, die im Gutachten überhaupt nicht erwähnt werden. Darüber hinaus wird die im Flächennutzungsplan vorgesehene Biotopvernetzung ad absurdum geführt.</p>	<p>Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden die Böschungen mit ihren Pflanzen weitgehend erhalten. Mit den beiden Retentionsbecken werden sogar neue Biotopstrukturen geschaffen. Die überbaubaren Flächen waren in der Vergangenheit bereits genutzt, insofern handelt es sich um eine klassische Konversion, ganz im Sinne des Bodenschutzes. Die Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum unter diesen Voraussetzungen ist städtebaulich sinnvoll und vertretbar.</p> <p>Das Artenschutzgutachten von 2017 ist zum jetzigen Zeitpunkt noch anwendbar und wurde durch das neue</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in einer Tiefe von 6 m entlang der Böschung zur Bebauung der Straße „Am Hasenstein“ festgesetzt.</p>

		<p>Artenschutzgutachten (September 2021) ergänzt.</p> <p>Mit der Festsetzung des Erhalts der Bäume und Sträucher im Böschungsbereich werden Vogelhabitate sicherstellt. Darüber hinaus wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Biotopvernetzungsachse zum nördlichen Ortsrand von Mußbach erhalten.</p>	
A 3.3	<p>Das zukünftige Ärztehaus wird deutliche Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung der Kurpfalzstraße haben. Insofern wird die Berechnung des Verkehrsgutachtens bestritten. Dass hier ein zentrales Ärztehaus mit einem hohen Patientenaufkommen entsteht, wurde dabei nicht berücksichtigt. Eine über die durch das Ärztehaus verursachte Erhöhung der Verkehrsbelastung hinausgehende Belastung ist für die Anwohner der Kurpfalzstraße nicht zumutbar. Die Straße ist ohnehin schon eng und schwer befahrbar und der Verkehrslärm ist für jeden Anwohner schon heute gut hörbar.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet, sowie ein Mischgebiet vor. Entsprechend muss das Verkehrsgutachten diese festgesetzten Gebiete und den damit verbundenen Verkehren aufarbeiten. Als Grundlage der Aufkommensabschätzung wird auf Erfahrungswerte, sowie im Wesentlichen auf die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06), die Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen und die Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung zurückgegriffen. Diese Werke, sowie die angewandte Methode sind bundesweit anerkannt. Im Ergebnis bestehen keine Bedenken über die Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
A 3.4	<p>Auch unter ästhetischen Gesichtspunkten lehnen wir den Bebauungsplan ab. Insbesondere die im nördlichen Bereich geplanten Häuser erinnern an die sattsam bekannte Hasenkastenbauweise. Es ist bedauerlich, aber auch bezeichnend, dass die Bebauungsplanung offensichtlich ausschließlich unter Ertragsgesichtspunkten erfolgt ist. Soziale, ökologische, ästhetische und Wohnqualitätsaspekte der Anwohner wurden entweder gar nicht berücksichtigt oder "wegbegutachtet". Auch eine grundsätzlich der Bebauung vorhandener Grünflächen vorzuziehende "Verdichtung" ist unter Abwägung <u>aller</u> Interessen vorzunehmen. Diese ist hier einseitig im Interesse der Wirtschaftlichkeit erfolgt und daher abzulehnen.</p>	<p>Die dem Bebauungsplan beliegende Gestaltungsplanung sieht eine zeitgemäße Architektur vor, die natürlich auch unter wirtschaftlich optimierten Aspekten entstanden ist. Jedoch werden die Nachbarrechte durch den Bebauungsplan in keiner Weise verletzt. Die Bebauung dieser anthropogen vorbelasteten Flächen auch in dieser Dichte ist ganz im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und somit vertretbar. Wohnraum ist dringend erforderlich und dieser Bebauungsplan trägt dazu bei die Wohnungsknappheit abzumildern.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

A 3.5	<p>Noch ein Hinweis an die Stadtverwaltung: Es gibt zahlreiche leer stehende Häuser in Mußbach und Gimmeldingen. Es wäre sicher sinnvoller, die teilweise wunderschönen Häuser an Wohnungssuchende zu vermieten als die vorhandene Bebauung bis auf den letzten Quadratmeter zu verdichten.</p>	<p>Im Zuge des Innenentwicklungskonzeptes im Jahr 2009 wurde die Mobilisierung von Leerständen durch die Stadtverwaltung initiiert. Leider haben die betroffenen Eigentümer der Leerstände dieses Angebot nicht wahrgenommen. Sind solche Leerstandspotentiale nicht im Besitz der Stadt, gestaltet sich die Mobilisierung von solchen Anwesen ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer als schwierig. Die Leerstände in den genannten Ortsteilen decken leider auch nicht den Bedarf an Wohnraum und schon gar nicht den der Gewerbetreibenden.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
A 4			
A 4.1	<p>Grundsätzlich befürworte ich die Weiterentwicklung des Geländes westlich des Bahnhofs in Richtung Am Hasenstein. Als Anwohner der vorgenannten Straße widerstrebt mir jedoch die Abweichung vom Flächennutzungsplan im hinteren Bereich. Hier ist ein großflächiges Biotop entstanden und dieses muss erhalten werden, so wie es in der Biotopvernetzung auch vorgesehen ist. Ich schließe mich hier vollumfänglich den detaillierten Ausführungen meiner Nachbarn [REDACTED] an.</p>	<p>Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden die Böschungen mit ihren Pflanzen weitgehend erhalten. Mit den beiden Retentionsbecken werden sogar neue Biotopstrukturen geschaffen. Die überbaubaren Flächen waren in der Vergangenheit bereits genutzt, insofern handelt es sich um eine klassische Konversion, ganz im Sinne des Bodenschutzes. Die Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum unter diesen Voraussetzungen ist städtebaulich sinnvoll und vertretbar.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
A 4.2	<p>Im derzeitigen B-Plan ist keine Festschreibung des bestehenden Pflanzenbewuchses der Böschung zum Am Hasenstein festgeschrieben. Dies ist ohne großen Aufwand jedoch möglich und aus unserer Sicht unabdingbar. Der bestehende Grünzug muss unverändert bleiben zum Wohle der dort lebenden Tiere. Auch hier verweise ich auf die Ausführungen der Familie [REDACTED].</p>	<p>Mit der Festsetzung des Erhalts der Bäume und Sträucher im Böschungsbereich wird das Habitat gesichert. Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung die im Flächennutzungsplan dargestellte Biotopvernetzungssachse zum nördlichen Ortsrand von Mußbach erhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

<p>A 4.3</p>	<p>Des Weiteren sehe ich die direkte Vergabe des Grundstücks an die VR Bank Mittelhaardt als kritisch. Hier wurde auf die regionale Verbundenheit der ortsansässigen Bank in Mußbach verwiesen. Richtig ist jedoch, dass die Hauptstelle der VR Bank Mittelhaardt in Bad Dürkheim ansässig ist und somit auch die Steuern im dortigen Kreis abgeführt werden.</p> <p>Zusätzlich soll der hintere Bereich der Firma Horn zur Bebauung mit 16 Reihenhäusern übergeben werden. Auch hier gehen sämtliche Steuereinnahmen nicht an die Stadt Neustadt, sondern an die Stadt Kaiserslautern, bei der die Firma Horn gemeldet ist.</p> <p>In einer wirtschaftlich schwierigen Zeit ist es gerade im Land Rheinland-Pfalz (als Nehmer im Länderfinanzausgleich und den meisten hoch verschuldeten Gemeinden in ganz Deutschland) eine Pflicht bei einem solchen Projekt den höchsten möglichen Ertrag als Stadt Neustadt zu erwirtschaften. Es ist bekannt, dass es bei diesem Projekt nicht zu einer öffentlichen Ausschreibung kommen muss. Jedoch wäre hier sicher aus ökonomischer und ökologischer Sicht eine öffentliche Ausschreibung angebracht.</p> <p>Dies wäre sicher nicht der einfache Weg (im Gegensatz zur Veräußerung an die VR Bank Mittelhaardt), hätte aber den Vorteil, dass das Konsortium den Zuschlag bekommen könnte, dessen Gesamtpaket aus Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit als bestes erachtet wird.</p> <p>Nur so könnte der Bevölkerung transparent dargestellt werden, dass nicht aus Bequemlichkeit das einfachste Angebot direkt angenommen wird, sondern das beste Gesamtangebot.</p>	<p>Die Veräußerung des städtischen Grundstücks ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Das Gesamtkonzept des künftigen Eigentümers wurde eng mit der Stadtverwaltung abgestimmt und ist sowohl aus ökonomischer und ökologischer Sicht ausgewogen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
<p>A 4.4</p>	<p>...ich habe Ihre Änderungen zur Kenntnis genommen. Ich kann diesen Änderungen leider weiterhin nicht vollumfänglich entsprechen.</p> <p>Die Firsthöhe wurde zwar auf 158,5m üNN verringert, dies hat jedoch keinerlei Auswirkungen auf den offen liegenden Bauplan der Firma Horn.</p> <p>Hier wurde bereits „nur“ mit einer Firsthöhe von ca. 158m geplant. Dies ist somit für mich Augenwischerei. Wir Anlieger haben uns gegen dreigeschossige Flachdachgebäude ausgesprochen, da diese nicht ins Ortsbild passen. Gerade in Bezug nehmend auf die Bestandsaufnahme der Stadt Neustadt mit der umliegenden 1,5 geschossigen Bebauung mit Satteldächern.</p>	<p>Die direkte Umgebung ist eigentlich sehr heterogen. Hier sind sowohl Einzelhäuser in offener, abweichender und geschlossener Bauweise anzutreffen. Der Geländeversatz stellt eine topographische Zäsur dar und damit auch eine Rechtfertigung für etwas Neues. Die durch den Bebauungsplan vorgesehene städtebauliche Verdichtung entspricht den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und ist an dieser Stelle angebracht. Damit wird auch der Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund – und Boden berücksichtigt. Da die Grundstücke vorher schon einem hohen Versiegelungsgrad unterlagen, ist der vorgesehene Verdichtungsgrad vertretbar.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
<p>A 4.5</p>	<p>Auch befürworte ich natürlich den Erhalt des Grünzugs, bei einer Breite von 6m kann hier jedoch sicher nicht von einer Biotopvernetzung gesprochen werden.</p>	<p>Die Erhaltungsfestsetzung von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 6 m erfüllt sehr wohl die Funktion einer Biotopvernetzung. Das hat die untere Naturschutzbehörde auch schriftlich bestätigt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

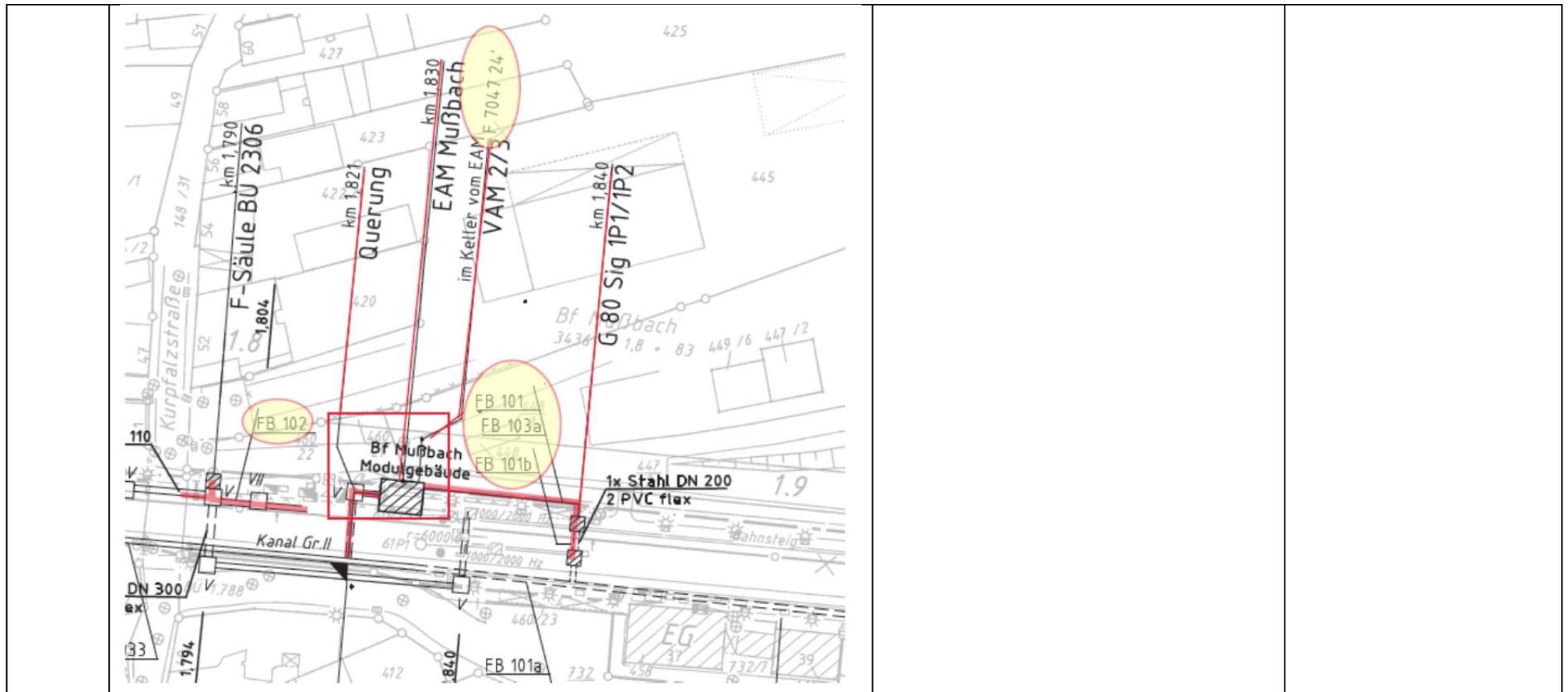
Im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 sind folgende Stellungnahmen von Seiten der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange eingegangen:

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag	
B7 - Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt, 15.06.2021			
B 7.1	<p>...</p> <p>Gegen die Ausführung des geplanten Vorhabens bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen, nach den uns vorliegenden Antragsunterlagen, nur dann keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise und Bedingungen erfüllt werden.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Zudem sollte der Zugang zum Bahnsteig für Kunden jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Zufahrtsstraße</p> <p>Die Zufahrtsstraße ist im Bereich des Bahnübergangs (Knotenpunkt Kurpfalzstraße) so zu gestalten, dass alle vorgesehenen Bemessungsfahrzeuge den Bahnübergang ungehindert räumen können. Es ist zu prüfen, ob ausreichende Schleppkurven vorhanden sind. Falls nicht sind gegebenenfalls Maßnahmen wie Längenbegrenzungen, Abbiegeverbote etc. einzuplanen und vorab abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise und Bedingungen werden in den Textfestsetzungen ergänzt.</p> <p>Der Zugang zu den Bahnsteigen wird durch die Planung weiterhin gewährleistet.</p> <p>Der Knoten Kurpfalzstraße und Erschließungsstraße ist gemäß Verkehrskonzept (ISA Ingenieure April 2021) in der Lage den Verkehr langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Darüber hinaus bestehen Kapazitätsreserven. Von Osten kommend ist das Bemessungsfahrzeug (dreiachsige Müllfahrzeug) ist in der Lage in die Planstraße unter geringer Einbeziehung der Gegenfahrbahn in die Planstraße einzubiegen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden mit den aktuellen Hinweisen der DB AG unter Ziffer 13 ff ergänzt.</p>

<p>B 7.2</p>	<p>Für die Erschließungs- und späteren Bauarbeiten sind folgende Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Bauarbeiten</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.</p> <p>Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.</p> <p>Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.</p> <p>Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.</p> <p>Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.</p> <p>Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten.</p> <p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.</p> <p>Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.</p>		<p>Die textlichen Festsetzungen werden mit den aktuellen Hinweisen der DB AG unter Ziffer 13 ff ergänzt.</p>
---------------------	---	--	--

	<p>Sicherheitsabstände Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Gleisbereich: Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.</p> <p style="text-align: center;">DB Netz AG Produktionsdurchführung Karlsruhe Landauer Straße 71 67434 Neustadt an der Weinstraße</p> <p style="text-align: center;">Ralf Metzler Bezirksleiter Fahrbahn Neustadt (I.NP-SW-D-KAR(IF)) Tel.: 06321/851-396 e-mail: ralf.metzler@deutschebahn.com</p> <p>Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.</p> <p style="text-align: center;">DB Netz AG Produktionsdurchführung Karlsruhe Landauer Straße 71 67434 Neustadt an der Weinstraße</p>		
--	--	--	--

	<p style="text-align: center;">Ralf Metzler Bezirksleiter Fahrbahn Neustadt (I.NP-SW-D-KAR(IF)) Tel.: 06321/851-396 e-mail: ralf.metzler@deutschebahn.com</p> <p>Abstandsflächen Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Zudem ist es möglich, dass zukünftig mehr Verkehr auf dieser Strecke stattfindet (u.a. auch Güterverkehr oder mehr Verkehr in der Nacht).</p> <p>Vorhandene Kabel und Leitungen Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p> <p>Kabel und Leitungen aus dem Fachbereich DB Kommunikationstechnik der DB Netz AG Der angefragte Bereich enthält nach den uns vorliegenden Bestandsplan angrenzend Fernmeldekabel und TK-Anlagen der DB Netz AG. Der Grenzabstand von > 2,50 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein. Die Fernmeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein!</p> <p>Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte aus dem beigefügten Lageplan (siehe kabellageplan KT):</p>		
--	---	--	--



<p>Falls zukünftige Erschließungsarbeiten oder Bebauungen an der Bahnstrecke und in diesen Bereich erfolgen, ist in der Grundlagenermittlung/Vorplanung zum Schutz der Fernmeldekabel eine örtliche Einweisung in die Kabeltrasse notwendig. (Übergabe Kabelmerkblatt der DBAG) Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DBAG sind einzuhalten. Bitte teilen Sie uns dann schriftlich rechtzeitig (mindestens 10 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2021016688 bzw. der Bahnstrecken-Nummer und der Bahn-Kilometrierung) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit:</p> <p>DB Kommunikationstechnik GmbH Dokumentationsservice Süd Lammstraße 19 76133 Karlsruhe E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com</p> <p>Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeit zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangengenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind. Sollten Sie bei den Bauarbeiten auf in den Plänen nicht angegebene TK-Kabel oder TK-Anlagen stoßen, informieren Sie uns bitte unverzüglich.</p> <p>Dies Gültigkeit der Betreiberauskunft bezieht sich ausschließlich für den Zeitraum von 6 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Betreiberauskunft erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.</p> <p>Kabel des Fachdienstes Energieanlagen (50 Hz)</p> <p>Vom Fachdienst 50 Hz liegt uns leider keine Antwort vor. Bei Bedarf wenden Sie sich bitte direkt an den zuständigen Bezirksleiter.</p> <p>DB Netz AG I.NA-SW-N-KAR-IE 1 - Energieanlagen (50 Hz) Herr Patrick Schmidt Fautenbruchstraße 2 76137 Karlsruhe Tel.: 0721/938-3204 E-Mail: Patrick.Schmidt@deutschebahn.com</p> <p>oder</p> <p>Herr Mario Wüst Oskar-Vongerichten-Straße 7c 67061 Ludwigshafen am Rhein Tel.: 0621/830-4319 E-Mail: mario.m.wuest@deutschebahn.com</p>		
--	--	--

<p>B 7.3</p>	<p>Entwässerung Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Die Überflutungsgefahr wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes mit dem vorgesehenen Entwässerungskonzept, dass für ein 100-jährliches Starkregenereignis bemessen ist, wesentlich verbessert. Dennoch ist aufgrund der gegebenen Topografie nicht vollständig auszuschließen, dass es bei noch extremeren Regenereignisse zu einen Oberflächenwasserabfluss auf das angrenzende Bahngelände kommen kann. Ebenso wird sich die Abflusssituation vor dem Bahnübergang deutlich verbessern, da ein Großteil des Niederschlagswassers, das derzeit dem, mit Sinkkästen in die Regenwasserkanalisation gefasten Bereich vor dem Bahnübergang (westliche Seite) zufließt, zukünftig auf dem B-Plangelände gefasst wird und der südlichen Entwässerungsanlage zufließt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
	<p>Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.</p>	<p>Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden mit den aktuellen Hinweisen der DB AG unter Ziffer 13 ff ergänzt.</p>
	<p>Vorflutverhältnisse Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (siehe ,B7.2).</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden mit den aktuellen Hinweisen der DB AG unter Ziffer 13 ff ergänzt.</p>
	<p>Haftungspflicht des Bauherrn Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden mit den aktuellen Hinweisen der DB AG unter Ziffer 13 ff ergänzt.</p>

	<p>Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen / Betretungserlaubnis für Dritte</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden mit den aktuellen Hinweisen der DB AG unter Ziffer 13 ff ergänzt.</p>
	<p>Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden mit den aktuellen Hinweisen der DB AG unter Ziffer 13 ff ergänzt.</p>
<p>B 24 – Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz, 21.06.2021</p>			
<p>B 24.1</p>	<p>Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die von uns zu vertretenden Belange insofern betroffen, als dass sich das Kulturdenkmal „Ortskern“ (Denkmalzone) in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich befindet. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.</p> <p>Die Denkmalzone wird folgendermaßen beschrieben: „In großen Abschnitten intakt erhaltenes historisches Ortsbild mit doppelgeschossigen Stein- und Fachwerk-Wohnhäusern des 16.-19.Jh. Geschlossene Hofanlage, oft mit Torbögen.“</p> <p>Die vorliegenden Planungen sind durch die Denkmalfachbehörde folglich daraufhin zu prüfen, ob das beschriebene intakte Ortsbild durch die Neubauten gestört oder beeinträchtigt wird.</p> <p>Aus den uns vorliegenden Unterlagen ist eine solche Beeinträchtigung aktuell nicht ersichtlich. Die Neubauten stehen in einem gewissen Abstand zur Denkmalzone und werden die historische Bebauung vermutlich nicht überragen. Bzgl. der Wahl von Flachdächern stellen wir fest, dass diese sich nur schwer mit dem gewachsenen Ortsbild in Einklang bringen lassen. Vielmehr werden sie als Kontrast und Fremdkörper erkennbar bleiben. Die Wahl regionaltypischer</p>	<p>Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, die eine Vielzahl von Dachformen zulässt. Aktuell spielen Forderungen nach einer nachhaltigen Nutzung von Flachdächern für eine Dachbegrünung und damit einhergehender hoher ökologischen Bedeutung eine weiter wachsende Rolle. Insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser, musste eine Dachform gewählt werden, die Niederschlagswasser in größeren Mengen speichert und gedrosselt in ein neues Mulden-Rigolen-System ableitet. Diese notwendige Speicherkapazität kann nach dem derzeitigen Stand der Technik nur in Flachdächern sichergestellt werden. Insofern wurde diese Dachform im Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

	Dachformen würde die Integration von Neubauten in den Bestand wesentlich erleichtern.		
B 24.2	Aufgrund des o.g. Umgebungsschutzes verweisen wir auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG. Im weiteren Maßnahmenverlauf ist eine denkmalrechtliche Genehmigung wahrscheinlich erforderlich, anzufragen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde. Somit kann sichergestellt werden, dass über die Baudetails (Dachgestaltung, Farbgebung, Fotovoltaikanlagen etc.) nicht doch eine Beeinträchtigung der Denkmalzone geschieht.	Die untere Denkmalschutzbehörde wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingebunden.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.

B 25 – Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer, 17.06.2021		
B 25.1	<p>... mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt 12.2-12.5 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, erklären wir uns einverstanden.</p> <p>Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.</p> <p>Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
B 28 – Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung, Ludwigshafen, 17.06.2021		
B 28.1	<p>... Gleichzeitig weisen wir jedoch darauf hin, dass mit dieser Bauleitplanung ein ehemaliges Gewerbegebiet einer neuen Nutzung zugeführt wird. Wir bitten daher zu prüfen, ob innerhalb des Stadtgebietes eine Ausgleichsfläche für gewerbliche Nutzung geschaffen werden kann.</p>	<p>Der Geltungsbereich war kein förmlich festgesetztes Gewerbegebiet. Im wirksamen FNP (2005) ist hier eine gemischte Baufläche dargestellt. Insofern kann hieraus kein Anspruch auf Ausgleich abgeleitet werden. Jedoch werden im Zuge der Fortschreibung des FNP voraussichtlich weitere Gewerbeflächen in Neustadt an der Weinstraße dargestellt werden.</p> <p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
B 35 – Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer, 07.07.2021		
B 35.1	<p>... Hinsichtlich des Bahnüberganges empfehlen wir, die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens zugunsten der Zufahrt im Südwesten zu ändern. Die Zufahrt befindet sich von der Planung her direkt im Bereich des Bahnüberganges, was von unserer Seite kritisch bis ablehnend gesehen wird, da negative Einflüsse auf die Sicherheit nicht auszuschließen sind. Ggfs. sind entsprechende Anpassungen zu Lasten der Stadt Neustadt zu treffen.</p>	<p>Gemäß dem Verkehrskonzept von ISA Ingenieure vom September 2020 ist der Verkehrsknoten in der Lage den prognostizierten Verkehr aus dem Plangebiet langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus deutliche Kapazitätsreserven. Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen aus</p> <p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

		Sicht des Gutachters keine Bedenken hinsichtlich der Abwicklung der zusätzlichen Verkehre im Ortsbezirk Mußbach. Ein Ausbau des Knotenpunktes über das heutige Maß hinaus ins nicht erforderlich. Die Schleppkurven sowie die Rückstaufläche sind ausreichend.	
B 35.2	Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass 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 den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Die Stadt Neustadt trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbauasträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 516, L 519, L 532 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.	In den textlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 8 ff entsprechende Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffen.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.
B 35.3	Naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen (beispielsweise als Kompensation für die geplante <i>Versiegelung</i>) sind gemäß den vorgelegten Unterlagen nicht vorgesehen. Sollten im Laufe des Verfahrens entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden, ist der LBM Speyer zwecks Prüfung möglicher Kollisionen mit eigenen Kompensationsflächen erneut zu beteiligen.	In diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird vom Umweltbericht und damit auch von der Eingriffsregelung abgesehen.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.
B 51 – Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde (330), 14.07.2021			
B 51.1	... Aus naturschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Flächennutzungsplan im Norden des Bebauungsplangebiets bisher eine Grün/Biotopfläche vorsah. Die Stadt Neustadt hat sich daher selbst zum Ziel gesetzt hier keine Bebauung zu entwickeln. Der vorliegende Entwurf weicht von dieser Vorgabe ab und ist in diesem Punkt begründungsbedürftig. Es ist zu erläutern, ob im Rahmen der Planentwicklung zunächst versucht wurde, die Biotopfläche zu erhalten und wenn ja, was die Gründe waren, die dagegen sprachen bzw. sprechen. Laut Landschaftsplan war die Biotopfläche Teil einer Biotopvernetzungsline entlang des Gleiskörpers, die sich über Mußbach hinaus fortsetzt.	Die im FNP dargestellte Grünfläche (öffentlich/privat) wird zugunsten einer gemischten Baufläche im Zuge der Berichtigung angepasst. Es handelt sich hierbei nicht um eine wertvolle Biotopfläche nach § 30 BNatSchG. Schon wegen der vorhanden anthropogenen Vorbelastung kann dies kein solches Biotop sein. Die Biotopvernetzung bleibt aufgrund der Erhaltungsfestsetzung von Gehölzen im Böschungsbereich erhalten.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.
B 51.2	Die Empfehlungen des Umweltausschusses (15. Sitzung am 19.05.2021) werden aus natur- schutzfachlicher Sicht unterstützt.		Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die

	<ul style="list-style-type: none"> • Der südwestliche Zipfel des Geltungsbereichs ist möglichst als öffentliche Grünfläche mit Sitzgelegenheiten zu entwickeln. • Eine verbindliche Festsetzung einer Fassadenbegrünung bei Gebäuden wird empfohlen. • Es wird angeregt, einige Baumpflanzungen (siehe Begrünungskonzept) durch Heckenstrukturen (Biotop für Vögel) zu ersetzen. • Der Geländesprung im Plangebiet soll mit einer Trockenmauer ausgebildet werden. Die Trockenmauer sowie evtl. Gabionen an anderen Stellen im Plangebiet sollen in der Planzeichnung dargestellt werden. • Auf den gewerblichen Dächern sollen verbindlich Photovoltaikanlagen festgesetzt werden; möglichst in Kombination mit einem Gründach, ansonsten alternativ zu einem Gründach. 	<p>Der Eingangsbereich wird als öffentliche Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität ausgebaut. Dies kann nicht im BP festgesetzt werden, der vorliegende städtebauliche Vertrag ermöglicht aber diese Gestaltung explizit.</p> <p>Die Begrünung von Fassaden gestaltet sich bei den vorgesehenen Gebäudetypen als schwierig, weshalb von einer verbindlichen Festsetzung abgesehen wird.</p> <p>Die Heckenstrukturen bleiben weitgehend innerhalb des Böschungsbewuchses erhalten. Dies wird durch die Erhaltungsfestsetzung sichergestellt.</p> <p>Die Sicherstellung der Bauart der neuen Böschungsstützwand wird über den städtebaulichen Vertrag festgehalten. Stützwände können im BP nur festgesetzt werden, wenn Sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind. Das ist hier nicht der Fall.</p> <p>Die Kombination der vorgesehenen Dachkonstruktion mit Niederschlagswasserspeicherung und Photovoltaikanlagen gestaltet sich als konstruktiv schwierig und kostenintensiv. Laut Landessolargesetz müssen auf den Dächern gewerblicher Gebäude und Parkdecks ab dem 01.01.2023 Photovoltaikanlagen errichtet werden. Jedoch gilt dies nicht für gemischt genutzte Gebäude. Zu beachten ist außerdem, dass mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB allein noch kein Anschluss- und Benutzungszwang einhergeht. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB dient</p>	<p>Inhalte des Bebauungsplans.</p>
--	---	--	------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist sicherzustellen, dass die max. Höhenbegrenzung der Dächer in jedem Fall eine Dachbegrünung zulässt. • Es ist sicherzustellen, dass die Erschließung des WA, welche aktuell über ein Baufenster verläuft, dauerhaft gewährleistet ist. 	<p>selbst nur der Standortsicherung, bezweckt aber allein noch nicht, dass die Bevölkerung auch Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien bezieht. Die Zulässigkeit eines solchen Anschluss- und Benutzungszwangs bemisst sich nicht nach dem BauGB, sondern nach den jeweiligen Landesgesetzen. Diese lassen unter bestimmten Voraussetzung die Festlegung eines Anschluss- und Benutzungszwangs durch kommunale Satzung zu. Die Stadt hat hiervon noch keinen Gebrauch gemacht.</p> <p>Die Dachbegrünung ist unabhängig von der Höhenfestsetzung und Bedingung bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung.</p> <p>Der Gestaltungsplan Variante IIa ist Bestandteil des Erschließungs – und des städtebaulichen Vertrages. Gesichert wird die Erschließung über eine entsprechende Baulast, wenn die künftige Grundstückseinteilung erfolgt ist.</p>	
B 51.3	Zu Ziffer 9.2.4 wird angeregt, die Artenliste lediglich als Orientierungshilfe anzubieten und darüber hinaus weitere klimaresistente Baum- und Straucharten zuzulassen, beispielsweise aus der GALK-Straßenbaumliste.	Die Textfestsetzung 9.2.4 wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde angepasst. Es ist nun eine „kann“-Vorschrift. Die Festsetzung ist nun nicht abschließend. Eine gute Orientierung bietet auch die GALK Straßenbaumliste.	Eine entsprechende Änderung wird in Ziffer 9.2.4 der Textfestsetzungen vorgenommen.
B 51.4	Zu Ziffer 10.1.3 der TF wird angeregt, „flachgeneigte Dächer“ durch die Bezeichnung „Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad“ zu konkretisieren.	Der Konkretisierung wird gefolgt. Die Textfestsetzung 11.1.3 wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde angepasst	Eine entsprechende Änderung wird in Ziffer 11.1.3 der Textfestsetzungen vorgenommen.
B 51.5	Mehrere Anlieger haben darauf hingewiesen, dass in dem Gebiet durch Weiterentwicklung des Biotops in den letzten Jahren aktuell einige besonders geschützte Arten vorkommen, die in dem alten Gutachten mit den Erhebungen aus 2014 und 2017 noch nicht erfasst wurden. Dazu gehören der Spechte,	Die ergänzende Artenschutzprüfung wurde am 10.09.2021 mit der unteren Naturschutzbehörde und mit der oberen Naturschutzbehörde abgestimmt. Die	

	<p>Stieglitz, Zaunkönig, Heckenbraunelle und in diesem Jahr mehrere Paare Bluthänfling. Zudem wurde von Herrn Volker Platz bei einer örtlichen Besichtigung des Biotops das Revier einer Zaunammer festgestellt. Eine singende Zaunammer habe er dort schon zum wiederholten Mal gesichtet, wobei sie dort und in den benachbarten Gärten vorkomme. Es bestehe ein Brutverdacht auf der Bebauungsplanfläche.</p> <p>Diese neuen Erkenntnisse sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen d.h. das artenschutzfachliche Gutachten ist zu aktualisieren und zu prüfen, welche Auswirkungen diese auf den BPlan-Entwurf haben werden. Es wäre aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde insbesondere zu ermitteln, wo genau diese Arten gesichtet wurden und ob diese Bereiche abweichend vom bisherigen Entwurf erhalten bleiben können oder ob wenn nicht ein artenschutzrechtlicher Ausgleich in Frage käme. Das gilt auch für das von zwei weiteren Anlieger an der Oberkante der Steilböschung Vorkommen mehrerer Hirschkäfer.</p> <p>Bei der Festlegung von Art und Umfang der Aktualisierung der Artenschutzuntersuchung sollte zudem die Obere Naturschutzbehörde mit einbezogen werden.</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst. Es wurde insbesondere festgehalten, dass der Hirschkäfer nicht der artenschutzrechtlichen Prüfung unterliegt. Die Fläche auf der das Insekt vorkommt, ist nun durch die Erhaltungsfestsetzung des Baum- und Strauchbestandes gesichert. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.</p>	
<p>B 51.6</p>	<p>...das neue Artenschutzgutachten wurde von Unterer und Oberer Naturschutzbehörde geprüft und wird nach Prüfung des Entwurfs und Ergänzung um einige inhaltliche Klarstellungen für fachlich plausibel und tragfähig gehalten. Begrüßt wird, dass der Grünstreifen auf der Böschung auf einer Breite von 6m in Abänderung des ursprünglichen Plans nun doch erhalten bleiben kann und soll, da damit nicht zwingend erforderliche Eingriffe in bestehende Lebensräume vermieden werden und zugleich die im FNP dargestellte Funktion als Biotopvernetzungsachse zum nördlichen Ortsrand von Mußbach erhalten bleibt.</p>		<p>Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern.</p>

B 59 – Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Verkehrsplanung (260), 14.07.2021			
B 59.1	<p>...</p> <p>Für ein Wohngebiet mit ca. 70 Wohneinheiten plus Gesundheitszentrum wäre es allerdings gut, nicht nur über eine einzige Stichstraße zu erschließen. Im nördlichen Teil wäre eine zweite „Notzufahrt“ zum Hasenstein wünschenswert. Im Falle eines Rohrbruchs, Baustelle, Unfall o.ä. ist sonst keine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge etc. möglich.</p>	Eine Notzufahrt kann über den festsetzten Rad- und Fußweg in einer Breite von 3 m sichergestellt werden.	Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern.
B 59.2	<p>Der bisher vom Wendehammer zur Brücke am Hasenstein gezeichnete Weg ist extrem wichtig für die Zugänglichkeit des Gebietes von Norden; mit 1m Breite ist der Durchgang als Fußweg jedoch viel zu schmal. Bitte 2,50m nutzbare Breite anbieten. Bitte die Verbindung auch für den Radverkehr u.a. auch ans DLR bzw. eine direkte Verbindung nach Norden freigeben.</p> <p>Der Vorschlag: auf 3m verbreitern und mit Pollern sichern, dann ist die Notbefahrbarkeit gegeben und ansonsten eine gute Möglichkeit das Gebiet durchlässig zu gestalten.</p>	Offensichtlich wurde nicht der Rechtsplan begutachtet, sondern der beiliegende Gestaltungs- bzw. Begrünungspläne, in denen der Weg nur schematisch dargestellt wird. Im Rechtsplan ist der Rad- und Fußweg in einer Breite von 3 m festgesetzt.	Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern.
B 59.3	Bitte darüber hinaus den (historischen?) schmalen öffentlichen Weg/„Durchschlupf“ nach Westen zumindest als Trampelpfad für Kinder zu verlängern bzw. durchgängig möglich zu machen.	Diese Wegeverbindung als „Trampelpfad“ wird sowohl vom Investor wie auch vom Plangeber aus Verkehrssicherheits- und Unterhaltungsgründen nicht gewünscht.	Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern.
B 59.4	<p>Die aus dem Baugebiet resultierenden Neuverkehre mögen laut Gutachten für die Leistungsfähigkeiten der angrenzenden Verkehrsknotenpunkte kein errechenbares Problem darstellen. Einschränkungen ergibt sich für die Verkehrsteilnehmenden sowie für die Anwohnenden vor allem aus folgenden Punkten: Beim Ausfahren aus dem Gebiet sind die Schließzeiten am beschränkten Bahnübergang relevant. Da sich die Verkehrsmengen auf der Kurpfalzstraße grob gesprochen verdoppeln werden, ist insgesamt durch den erhöhten Begegnungsverkehr auf der in weiten Teilen das Regelmaß unterschreitenden Kurpfalzstraße auszugehen, was zu Behinderungen ggf. zu Gefährdungen für alle Verkehrsteilnehmenden führen kann. Gehwege sind nur sporadisch vorhanden, Hofausfahrten sind schwer einsehbar, durch angeordnete Parkierung begegnen sich Fußgänger, Radverkehr und MIV auf Restbreiten von an manchen Stellen nur 3,20m-3,80m. Zu beachten ist auch, dass sich evtl. Behinderungen durch deutlich mehr Kfz-Fahrende auf der Kurpfalzstraße ungünstig auf den Tourismus</p>	<p>Das Verkehrsgutachten hat den Knoten mit Qualitätsstufe C bewertet. Damit ist der Knoten langfristig leistungsfähig. Das Ergebnis des Verkehrsgutachtens geht immer von einer maximalen Annahme aus, um auf der sicheren Seite zu sein. Dabei wurde die Nähe zum Bahnhofpunkt nicht berücksichtigt. Unbedenklich ist laut Gutachten die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre im Ortsbezirk Mußbach. Ein Ausbau des Knotenpunktes über das heutige Maß ist ebenfalls laut Gutachten nicht erforderlich.</p> <p>Die Untergrenze im Rahmen der Stellplatzverordnung ist weitgehend ausgeschöpft. Dabei ist die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um 30 %</p>	Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern

	<p>am Ort auswirken könnten, da TouristInnen häufig zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind. Daher empfiehlt die Abteilung Verkehrsplanung zugleich Straßenverkehrsbehörde dringend, für das Gebiet ein autoarmes Mobilitätskonzept zu entwickeln, das die Möglichkeiten des Radverkehrs und von Carsharing ausschöpft, um die Kfz-Fahrten langfristig gering zu halten. Das Gebiet ist durch die Lage optimal hierfür geeignet: Es ist optimal an den ÖPNV und die Versorgung am Ort angebunden, die Innenstadt von Neustadt Weinstraße ist per Rad in wenigen Minuten erreichbar.</p>	<p>aufgrund der guten ÖPNV Anbindung berücksichtigt worden. Eine weitere Reduzierung ist nicht möglich. Entsprechende Flächen für private und öffentliche Stellplätze sind festgesetzt. Ein autoarmes Wohngebiet stand in diesem Gebiet aufgrund des Zuschnittes nie im Vordergrund. Das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhofpunkt eher für an Bahnmobilität interessierten Nutzergruppen interessant. Eine entsprechenden Reduzierung der Stellplätze wurde auch in der Planung berücksichtigt.</p>	<p>Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern</p>
B 59.5	<p>Zurzeit besteht auf dem Brachgelände die Möglichkeit ca. 50 Fahrzeuge abzustellen, davon wird ein Teil rege beparkt und davon sicherlich ein großer Anteil für P+R genutzt. Nach der vorliegenden Planung gibt es zukünftig nur noch 14 öffentliche Parkplätze, was nicht dazu führen sollte, die Attraktivität des Umsteigens auf die Bahn zu reduzieren. Eine Mischnutzung B+R sowie Kundschaft (tagsüber) und Anwohnerparken (über Nacht) kann sinnvoll sein, muss aber eindeutig beschildert und kontrolliert werden. Ein autoarmes Konzept könnte den Stellplatzschlüssel weiter senken und mehr Spielraum für andere Freiraumnutzungen eröffnen.</p>	<p>Die Auswertung aus Orthofotos der Jahre 2003 bis 2020 hat ergeben, dass nie mehr als 35 Kfz das formelle (geförderte ausgebaute P&R Parkplätze) und informelle Parkplatzangebot nutzen. Entgegen der Annahme von der Abt. 260 wird im BP neben der Sicherung der 13 P&R Parkplätzen zusätzlich 26 öffentliche Parkplätze festgesetzt.</p>	<p>Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern</p>
B 59.6	<p>Am Haltepunkt/Mobilitätspunkt Mußbach ist mindestens ein Stellplatz für Carsharing auf der Westseite des Bahnhofs vorzusehen, um den neuen BewohnerInnen einen direkten Zugang zu ermöglichen. Wünschenswert wäre auch die Ausstattung eines öffentlichen Parkplatzes mit einer E-Ladesäule am Mobilitätspunkt/Bahnhof Mußbach.</p>	<p>Die Möglichkeiten für Carsharing Stellplätze, sowie die Ausstattung der öffentlichen Stellplätze mit Ladesäulen werden im Rahmen des Ausbaus der öffentlichen Infrastruktur geprüft. Bei den öffentlichen Stellplätzen sind im BP Ladesäulen nicht ausgeschlossen. Im Bebauungsplan kann ein Carsharing Stellplatz jedoch nicht festgesetzt werden.</p>	<p>Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern</p>
B 59.7	<p>Flächen für hochqualitative Fahrradabstellanlagen für BewohnerInnen, BesucherInnen/KundInnen sowie BahnkundInnen bitten wir vorzusehen. Für das mittelfristige Umsiedeln von für 5-10 Fahrradboxen vom Hauptbahnhof an den Haltepunkt Mußbach bitte unbedingt Flächen vorsehen.</p>	<p>Am Bahnhofpunkt gibt es bereits eine überdachte Fahrradabstellfläche. Weitere Flächen im öffentlichen Bereich sind auf der Westseite nicht vorhanden. U.U. sind auf der Ostseite noch Flächenpotentiale für die Unterbringung der Fahrradboxen.</p>	<p>Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern</p>

B 59.8	<p>Gegen einen Verkauf der Verkehrsflächen bzw. des öffentlichen Raums rund um eine so wichtige technische Infrastruktur möchte ich mich entschieden aussprechen. Für die öffentliche Hand sollte die Handlungsfähigkeit im direkten Umfeld des Haltepunktes / Mobilitätspunktes erhalten bleiben. Dies bezieht sich auf den gesamten öffentlichen Raum, die Straßenräume, die Parkierung, die Wege und Grünflächen, insbesondere im ca. 30m-Streifen parallel zur Bahnlinie bzw. im Bereich des Mischgebietes.</p>	<p>Die öffentlichen Flächen werden aufgrund eines Erschließungsvertrages als öffentliche Flächen zurückgegeben.</p>	<p>Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern</p>
B 59.9	<p>Bitte auch prüfen ob von Seiten der Bahn die Erforderlichkeit gesehen wird, die Abstandsfläche zur Bahnanlage zu verbreitern oder einen anderen Zaun o.Ä. aufzustellen.</p>	<p>Die DB hat sich hierzu in der frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs 1 BauGB geäußert.</p>	<p>Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern</p>
B 59.10	<p>Bitte beachten, dass in der Ausgestaltung des Entwurfs noch die Fahrbahnbreiten zum Ausparken keine ausreichende Breite vorweisen, keine Wendehämmer in den beiden Stichstraßen nach Westen existieren und teilweise die Parkierung so angeordnet ist, dass keine Sichtdreiecke freigehalten sind.</p>	<p>Die Gesamtkonzeption des Baugebietes beruht auf einer verkehrsberuhigten Ausführung der Erschließung. Planungsgrundlage war die Ausweisung als Spielstraße. Somit werden hier nur Fahrgeschwindigkeiten in Schrittgeschwindigkeit zulässig. Da es laut RASt für diese geringen Geschwindigkeiten keine Bemessungsgrundlagen für die Abmessungen der Sichtdreiecke gibt können diese nicht angewendet werden. Im Gegenteil werden verkehrsberuhigte Bereiche und Spielstraßen gerade so angelegt, dass der Verkehr keinen freien Fluss hat, um Fahrgeschwindigkeiten zu dämpfen und die Aufmerksamkeit zu erhöhen. Die Freihaltung großräumiger Sichtdreiecke wäre dafür kontraproduktiv. Autofahrer sollen sich im Abbiegefall langsam vortasten, damit sie andere gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer nicht gefährden oder unzumutbar behindern. Die Rangierflächen für Parkplätze sind bewusst nicht großzügig ausgebildet um einerseits versiegelte Fläche zu sparen, und andererseits sind auch die Rangiervorgänge Teil der</p>	<p>Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern</p>

		<p>verkehrsdämpfenden Planung. Ein zwingender Grund in einem Zug aus dem Parkplatz ausfahren zu können, um den übrigen Verkehr nicht zu behindern liegt in der geplanten Situation nicht vor. Von daher sind die Fahrbahnbreiten als ausreichend zu betrachten, zumal die Parkplätze mit der konzeptionierten Breite von 2,50 m deutlich über der möglichen Mindestbreite liegen. Die für den motorisierten Individualverkehr bereit gestellten Flächen werden somit für ausreichend erachtet und sind in der vorliegenden Situation sinnvoll dimensioniert.</p>	
<p>B 59.11</p>	<p>In den Gebäuden 1 + 2 sind laut Planung im Untergeschoss Flächen für Keller/Parken vorgesehen, es ist aber nirgendwo eine Zufahrt zu diesen vorgesehen.</p>	<p>Die konkrete Zufahrt wird im Baugenehmigungsverfahren, nicht jedoch im Bebauungsplanverfahren von Relevanz sein.</p>	<p>Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern.</p>

B 61 – Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht, 09.07.2021			
B 61.1	<p>...</p> <p>Wie schon im Gutachten von FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern (September 2020) mitgeteilt, befinden sich lärmkritische Betriebe im Plangebiet. Nach Gutachten sind keine Überschreitungen zu erwarten. Es wird aber trotzdem ein erhebliches Potential für Beschwerden über Lärm gesehen, welcher zum Beispiel durch das Beladen von LKWs in den frühen Morgenstunden, oder durch lärmintensiven Arbeiten (z.B. Steinbearbeitung, Metallbearbeitung) in den Werkstätten entstehen kann. Nach Plan soll an der Bahnlinie ein Mischgebiet entstehen. Es wird aber damit gerechnet, dass dort nur Wohnhäuser gebaut werden und deshalb faktisch der Charakter eines Wohngebiets entsteht. Entsprechend besteht dann die Bürgermeinung, dass sie Anspruch auf die niedrigeren Wohngebietswerte hätten.</p>	<p>Die Festsetzung der Bauflächen entlang der Bahnlinie als Mischgebiet ist vom Plangeber bewusst gewählt worden. Primär sind Nutzungen für gesundheitliche Zwecke vorgesehen, aber es sollen auch Geschäfts- und Bürogebäude möglich sein, die im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wären. Damit will man künftigen Vermarktungsmöglichkeiten einen möglichst großen Handlungsspielraum zugestehen. Die Vermutung, dass nur Wohnhäuser entstehen, muss zurückgewiesen werden, da mindestens ein Mischungsverhältnis von 70 % Wohnen und 30 % gewerbliche Nutzung angestrebt wird. Dies wird in künftigen Baugenehmigungsverfahren beachtet.</p>	<p>Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern.</p>
	<p>Wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird, dann sollte angedacht werden, mittelfristig die lärmintensiven Betriebe aus dem Plangebiet in ein Gewerbegebiet außerhalb des Ortskerns umzusiedeln.</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes werden keine lärmintensiven Nutzungen zugelassen. Natürlich ist die Stadt bestrebt die östlich angrenzenden Nutzungen auszulagern. Diese haben allerdings Bestandsschutz und können nur mit Zustimmung der Eigentümer in ein anderes Gebiet umgesiedelt werden.</p>	<p>Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern.</p>
	<p>Des Weiteren sollte die Umsetzung der empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen überwacht werden.</p>	<p>Die Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen wird im Zuge der Baugenehmigung eingehend geprüft und im Zuge der Abnahme selbstverständlich überwacht.</p>	<p>Keine Veranlassung den Bebauungsplan zu ändern.</p>

B 63 – Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 30.07.2021			
B 63.1	<p>...</p> <p><u>A. Niederschlagswasserbewirtschaftung / Starkregenvorsorge</u></p> <p>Details der angedachten und im groben mit meinem Haus abgestimmten Niederschlagswasserbewirtschaftung (Versickerung über Mulden-Rigole und Versickerungsbecken) müssen im Erlaubnisverfahren noch geklärt werden.</p> <p>Zudem muß noch definitiv geklärt werden, ob in den Versickerungsbereichen unbelasteter Boden vorliegt oder ein Bodenaustausch vorgenommen werden muß.</p> <p>Es wird hierzu auch auf Abschnitt <i>B. Bodenschutz</i> zum Thema Versickerung und einzuhalten- de Grenzwerte verwiesen.</p>	<p>Hierzu liegt eine Stellungnahme des beauftragten Bodengutachters RSK Alenco vom 26.08.2021 vor.</p> <p><u>zu A</u> <u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></p> <p>In Ihrer Stellungnahme betont die SGD Süd den Klärungsbedarf „<i>ob in den Versickerungsbereichen unbelasteter Boden vorliegt oder ein Bodenaustausch vorgenommen werden muss</i>“ und verweist auf einzuhaltende Grenzwerte. Und weiter wird „<i>im Hinblick auf die geplante Versickerung (...) darauf hingewiesen, dass eine <u>Versickerung auf Flächen, auf denen umweltrelevante Nutzungen stattgefunden haben, nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist. Hierbei ist der oSW1-Wert nach ALEX-02 maßgeblich</u>“ (/1/, S. 2, letzter Absatz).</i></p> <p>Hierzu sei angemerkt, dass die Untersuchungen, orientierenden Charakter haben sollten und primär der Vorabklärung der Bebaubarkeit dienen. Der Bericht 931746-01 umfasst darüber hinaus eine orientierende Untersuchung der Bausubstanz auf dem ehemaligen Raiffeisengelände. Die labortechnischen Untersuchungen umfassen daher auch primär die Untersuchung von Verdachtsparametern (v.a. auf dem Raiffeisengelände) und orientierende</p>	<p>Im Zuge des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens, das parallel zum Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss, sind gemäß der Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise zusätzliche Untersuchungen, vor allem in den Bereichen in denen versickert werden soll, vorzunehmen.</p> <p>Diese sollen im Zuge der Baumaßnahme durchgeführt werden.</p> <p>Es besteht kein Anlass den Bebauungsplan zu ändern.</p>

		<p>abfallrechtliche Untersuchungen (Bahngelände).</p> <p>Umfängliche umweltrechtliche Untersuchungen insbesondere hinsichtlich der Fragestellung Versickerung oder eine Untersuchung auf die orientierenden Sanierungszielwerte oSW gemäß ALEX 02 (/7/) liegen auftragsgemäß nicht vor. Die durch die orientierende Untersuchung im Ostteil vorhandenen Eluatwerte der Schwermetalle zeigen aber keine Überschreitung der orientierenden Wasserwerte (oSW) gemäß ALEX 02.</p>	
<p>B 63.2</p>	<p><u>B. Bodenschutz</u></p> <p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Kenntnisstand folgende bodenschutzrelevante Fläche:</p> <p>Das Flurstück 445 Gemarkung Mußbach ist von dem Altstandort „Ehem. Raiffaisen-Warenlager, Kurpfalzstr., Neustadt-Mußbach“ mit der mit der Reg. Nr.: 316 00 000 - 0028 / 000 – 00 betroffen. Die Ablagerungsstelle stellt gemäß aktuellem Erfassungsstand des Bodenschutzkatasters des Landes Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) ein ehemals betriebenes Raiffeisenlager dar. Die Ablagerungsstelle ist im BIS-BoKat als potentieller Altstandort erfasst.</p>	<p><u>zu B Bodenschutz</u></p> <p>Hier wird von Seiten der SGD „<i>darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des (...) Bebauungsplanes neben den (...) genannten bodenschutzrelevanten Flächen weitere, (...) nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können</i>“ (/1/, S. 3, erster Absatz) und die Durchführung einer orientierenden bodenschutzrechtlichen Untersuchung empfohlen.</p> <p>Die Lageskizze in Anlage 1 gibt grundlegend einen orientierenden</p>	<p>Siehe B 63.1</p>

<p>Nach Durchsicht der den Planungsunterlagen beigefügten Gutachten ist seitens des Bodenschutzes anzumerken, dass eine abschließende Beurteilung, auf Grundlage dieser Gutachten nicht möglich ist. Insbesondere bei den Untersuchungen im östlichen Planungsbereich handelt es sich lediglich um Baugrunduntersuchungen. Untersuchungen zur Klärung der Altlastenrelevanz haben in diesem Bereich nicht stattgefunden. Die Untersuchungen, die im Bereich des ehemaligen Raiffeisen-Warenlagers durchgeführt wurden, weisen nur einen orientierenden Charakter auf. Ob alle Verdachtsbereiche erfasst wurden, kann seitens des Bodenschutzes nicht abschließend beurteilt werden.</p> <p>Seitens des Bodenschutzes kann, ausgehend von den durchgeführten Untersuchungen, nicht ausgeschlossen werden, dass im Planungsgebiet weitere, bislang nicht erkannte schädliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen infolge der in der Begründung genannten Vornutzungen vorliegen. Zur Klärung der Umweltrelevanz im Einzelfall ist unabhängig vom rechtlichen Hintergrund und vom konkreten Anlass der Untersuchungsmaßnahmen ein methodisches und schrittweises Vorgehen ratsam, folglich eine historische Erkundung und bei Hinweisen auf umweltrelevante Nutzungen eine orientierende Untersuchung. Eine historische Untersuchung wurde dementsprechend 2019 durchgeführt.</p> <p>Laut historischer Erkundung vom 21.11.2019 lässt sich das Untersuchungsgebiet in zwei Teilbereiche mit unterschiedlicher Nutzung gliedern. Der westliche Teil mit der Nutzung durch die Raiffeisen AG und der östliche Teil, welcher bis 2003 zur Deutschen Bahn AG gehörte und an verschiedene Nutzer verpachtet wurde. Folgende Unternehmen konnten auf Grundlage der vorliegenden Daten als Eigentümer und/oder Nutzer und Nutzungen identifiziert werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Raiffeisen AG• Deutsche Bahn• Heinrich Kurz und Söhne GmbH• V. Wolf K.G. <p>Aus fachlicher Sicht befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich altlastenrelevante Vornutzungen (Raiffeisenlager, Deutsche Bahn). Die historische Erkundung lässt keine abschließende Gefährdungsabschätzung zu, da keine Angabe zu genauen Betriebsabläufen und umzuschlagenden Waren gegeben werden kann. Falls keine Nachschärfung der Historie der Fläche möglich ist, empfehle ich aus fachlicher Sicht die Durchführung einer orientierenden Untersuchung, um eine Aussage über das Gefährdungspotential der Fläche zu ermöglichen. Ein Teilbereich des Untersuchungsgebiets ist als laut historischer Untersuchung als „bombardierter Bereich“ zu bezeichnen.</p> <p>Im Hinblick auf die geplante Versickerung wird darauf hingewiesen, dass eine <u>Versickerung</u> auf Flächen, auf denen umweltrelevante Nutzungen stattgefunden haben, <u>nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich</u> ist. Hierbei ist der oSW1-Wert nach ALEX-02 maßgeblich.</p>	<p>Überblick über die vorhandenen Aufschlusspunkte im Vergleich zum Bebauungsplan Stand 23.09.2020. Es ist gut zu erkennen, dass durch die Bohrungen eine relativ gute Abdeckung der Fläche erfolgt. Und durch die Analyseergebnisse im Ostteil liegt auch eine gute Orientierung über mögliche Schadstoffgehalte im Boden vor.</p> <p>Die orientierende abfallrechtliche Untersuchung im Ostteil des Gebiets (Bahngelände) hat dabei nur geringe Auffälligkeiten gezeigt. So sind im Feststoff organische Schadstoffe wie MKW, LHKW, BTEX oder PAK₁₆ nicht oder nur in Spuren nachgewiesen worden und bei den Schwermetalle nur in einem Fall eine erhöhte Kupferkonzentration knapp über dem oPW1 gemäß ALEX 02 nachgewiesen worden.¹</p> <p>Und auch die vorhandenen Eluatwerte der Schwermetalle zeigen keine Überschreitung der orientierenden Wasserwerte oSW gemäß ALEX 02 Eluatuntersuchungen für organische Schadstoffe liegen nicht vor, allerdings lassen die fehlenden Nachweise im Feststoff vermuten, dass auch im Eluat keine erhöhten Konzentrationen zu erwarten sind.</p> <p>Die Untersuchung der Nutzungshistorie für das östliche Bahngelände ergänzt die</p>	
--	---	--

	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes neben den oben genannten bodenschutzrelevanten Flächen weitere, hier nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können.</p> <p>Zum Umgang mit bodenschutzrelevanten Flächen bei der Bauleitplanung wird ergänzend auf das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen RLP (05.02.2002): <i>Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren</i> verwiesen.</p> <p>Weiteres Vorgehen: Dem Vorhaben wird aus fachlicher Sicht unter Beachtung der o.g. Bestimmungen seitens des Bodenschutzes zugestimmt.</p>	<p>Laborbefunde, da auch diese keine flächigen oder punktuellen Einträge vermuten lässt. Es gibt für den Ostteil damit derzeit keinen Verdacht auf nutzungsbedingte flächige oder auch punktuelle Eintragsstellen. Eine ähnliche Situation ist derzeitiger Sicht auch für das Raiffeisengelände zu erwarten. Hier gibt es nur wenige Bodenanalysen und wenig Erkenntnisse zur Nutzungshistorie, es ist allerdings auch für dieses Gelände davon auszugehen, dass es eher zu diffusen Einträgen gekommen sein könnte.</p> <p>Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise:</p> <p>Da es für einen Großteil des Erschließungsgebiets derzeit keine Hinweise auf flächige oder auch punktuelle Schadstoffbelasten im Untergrund gibt, kann der umweltrechtliche Untersuchungsaufwand – vorbehaltlich anderslautender behördlicher Festlegungen - vermutlich auf wenige ergänzende Untersuchungen reduziert werden.</p> <p>Im Bereich der jetzt festgelegten Versickerungsanlagen sind sachlich bedingt sowieso Rammkernsondierungen zur Prüfung des Untergrundaufbaus durchzuführen, sodass aus diesen Bohrungen dann</p>	
--	---	--	--

		<p>auch die Bodenproben für die Untersuchung des Bodeneluats auf ausgewählte Parameter gewonnen werden könnten. In Abstimmung mit der SGD kann der Parameterumfang dabei vermutlich auf wenige Verdachtsparameter optimiert werden.</p> <p>Es ist anzunehmen, dass behördlicherseits an der Untersuchung des Raiffeisenareals festgehalten wird, welches 2019 auch noch nicht Teil des Bebauungsplans war. Die möglichen Bodenuntersuchungen könnten aber vermutlich gut mit der Untersuchung der Baugrundeigenschaften oder auch der abfallrechtlichen Voreinstufung der Bodenmassen kombiniert werden. Eine historische Erhebung könnte zusätzliche Erkenntnisse geben, allerdings ist erfahrungsgemäß die Datenlage zur Nutzungshistorie auf solchen Geländen eher gering. Eine frühzeitige Untersuchung ist hier zu empfehlen, um Verzögerungen im Bauablauf vorzubeugen.</p>	
--	--	---	--