

## **0. ALLGEMEIN**

### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Aufstellungsbeschluss
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

### **2. GELTUNGSBEREICH**

- 2.1 Räumliche Abgrenzung
- 2.2 Bestehende Planungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
- 2.3 Topographie
- 2.4 Bisherige Gebäude- und Flächennutzung
- 2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

### **3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG**

- 3.1 Planungsalternativen
- 3.2 Erschließung Verkehr
- 3.3 Erschließung Ver- und Entsorgung
- 3.4 Bebaubare Flächen
- 3.5 Grünordnung
- 3.6 Umweltverträglichkeit
- 3.7 Kostenschätzung

### **4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise
- 4.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 4.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 4.6 Öffentliche Verkehrsflächen
- 4.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 4.8 Grünflächen
- 4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 4.11 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

### **5. BODENORDNUNG**

- 5.1 Umlegungsverfahren

### **6. BESTÄTIGUNGSVERMERK**

### **7. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG**

- 7.1 Abwägung Bedenken und Anregungen der Beteiligung der Bürger und TÖB
- 7.2 Abwägung Bedenken und Anregungen TÖB und Bürger der öffentlichen Auslegung
- 7.3 Stellungnahme Ingenieurbüro Brehm

## **0. ALLGEMEIN**

Im Jahr 1994 wurde von der Gemeinde Bockenheim beschlossen, auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung vom 19.04.1991 das inzwischen realisierte Baugebiet „Im Brübel“ zu erweitern.

Im März 1995 erfolgte die erste Vorstellung eines Vorentwurfes. Nach verschiedenen Beratungen in den Ausschüssen und im Gemeinderat wurde der Entwurf des B – Planes im März 1998 in der Gemeinde Bockenheim vorerst angenommen, wobei der Geltungsbereich bis an die Obrigheimer Str. reichte.

Am 21.08.1998 wurde vom Gemeinderat beschlossen, das weitere Verfahren erst dann fortzuführen, wenn ein schalltechnisches Gutachten vorliegt und in den B – Plan integriert wurde.

Nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens im April 1999 wurden nach Einarbeitung und verschiedenen redaktionellen Änderungen der Textfestsetzungen im April 2002 die Bürger und die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Wegen weiteren Klärungsbedarfes der Anbindung des Baugebietes an die Obrigheimer Str. und der inzwischen erfolgten Beauftragung der Pfalzwerke als Erschließungsträger und der ablehnenden Haltung einzelner Grundstückseigentümer verzögerte sich die weitere Planbearbeitung bis Ende 2005.

Nach diversen Beratungen Anfang 2006 wurde von der Gemeinde Bockenheim beschlossen, die ursprünglich geplante Erweiterung des Baugebietes „Im Brübel“ in zwei getrennten Bauabschnitten durchzuführen.

Hierdurch besteht die Möglichkeit zu weiteren Verhandlungen mit Grundstückseigentümern im zweiten Erweiterungsteil ohne weitere zeitliche Verzögerung für den nunmehr vorliegenden B – Plan Entwurf für den 1. Bauabschnitt der geplanten Erweiterung.

Die folgende Begründung dient der Erläuterung des aktuellen B – Plan Entwurfes vom 10.04.2006.

## **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Wegen der in der Gemeinde herrschenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Bockenheim beschlossen, den Bebauungsplan "Im Brübel Erweiterung I" aufzustellen.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bockenheim hat in seiner Sitzung am 19.11.1993 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Brübel, Erweiterung I" beschlossen.

### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Bockenheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan "Im Brübel Erweiterungsplan I" die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt—Land für die Gemeinde Bockenheim vorgesehene bauliche Entwicklung in diesem Bereich dem Bedarf entsprechend zu ordnen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und sieht "Allgemeines Wohngebiet" vor.

### **1.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanung „Im Brübel Erweiterung I“ ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Bereich zwischen Ortskern und Bahnlinie zu bebauen und städtebaulich neu zu ordnen.

Die neue Bebauung soll planungsrechtlich so vorbereitet werden, dass die Erweiterung des bereits bestehenden Baugebietes „Im Brübel“ nach den dort geltenden Vorgaben ermöglicht wird.

## **2. GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Räumliche Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstreckt sich im Anschluß an den südöstlichen Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage Bockenheimes westlich der Eisenbahnstrecke 3430 Bad Dürkheim - Monsheim.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den bestehenden Bebauungsplan "Im Brübel" und im Osten an die Eisenbahnstrecke 3430 Bad Dürkheim - Monsheim an. Im Westen erstreckt sich der Geltungsbereich bis an den Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage und im Süden wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

### **2.2 Bestehende Planungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches**

Für den Geltungsbereich des B - Planes besteht ausser dem Flächennutzungsplan die Städtebauliche Rahmenplanung vom 19.04.1991 die auch der Entwicklung des B - Planes in Bezug auf das Gesamterschliessungssystem zu Grunde gelegt wurde.

### **2.3 Topographie**

Der Geltungsbereich kann als relativ eben angesehen werden, wobei das Gelände von der K27 Richtung Brübelgraben um ca. 1,00 m und der Ortslage im Westen zur Planstr. E um ca. 3,50 m abfällt.

### **2.4 Bisherige Gebäude- und Flächennutzung**

Die Fläche des Geltungsbereiches ist zur Zeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Bahnlinie verläuft ein Wirtschaftsweg ebenso verläuft ein Wirtschaftsweg im Bereich der Planstr. E.

### **2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches fließt von West nach Ost der Brübelgraben, zum Teil verrohrt zum Teil als offener Graben. Der Durchlass unter der Eisenbahnstrecke für den Brübelgraben ist ebenfalls verrohrt (Nennweite des Durchlasses DN 700). Nach dem Vorgang des Flächennutzungsplanes ist für den Brübelgraben beidseitig ein ca. 10,00 m breiter Randstreifen für den Ausbau und Pflege des Gewässers zu berücksichtigen.

## **3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG**

### **3.1 Planungsalternativen**

Bereits bei der städtebaulichen Planung 1991 wurden verschiedene Alternativen für die bauliche Entwicklung des Gebietes dargestellt. Aus der ausgewählten Planvariante wurde der erste Teil des Baugebietes „Im Brübel“ entwickelt und es folgt nunmehr im südlichen Anschluss die Entwicklung des B – Planes „Im Brübel, Erweiterung I“ (1. Bauabschnitt). Die Alternative, das Baugebiet der Erweiterung in zwei Bauabschnitten zu planen, wurde von der Gemeinde gewählt, um möglichst kurzfristig zu mindest Teilflächen der vorgesehenen Bebauung am südöstlichen Ortsrand zu realisieren zu können.

### **3.2 Erschließung Verkehr**

Das Konzept der Verkehrserschließung ist aus dem vor der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Brübel“ erarbeiteten Rahmenplan V2 entwickelt. Hierbei ist vorgesehen, durch Verlängerung des Leininger Ringes und der Str. „Im Brübel“ einen Anschluß im Bereich der Obrigheimer Str. (K27) herzustellen, damit in besonderen Ausnahmefällen wie z.B. Weinfest ein Teil des Verkehrs der Weinstraße (B271) für einen begrenzten Zeitraum übernommen werden kann. Der Anschluss an die Obrigheimer Str. soll mit dem 2. BA des Bebauungsplanes realisiert werden.

Der weiteren Erschließung des Baugebietes dienen kurze Stichstrassen mit Wendebereich die überwiegend in Ost—West—Richtung verlaufen, sodass eine überwiegende Anzahl von Gebäuden mit den Dachflächen zur Südrichtung (aktive und passive Solarenergienutzung) disponiert werden können.

In der Objektplanung sind die Strassenhöhen so festzulegen, dass das Konzept der Oberflächenwasserbeseitigung, vor allem im Hinblick auf die erforderlichen Stauräume, ohne Rückstaugefahr für die priv. Grundstücke realisiert werden kann.

Die kürzeren Stichstrassen haben Wendeplätze, die für PKW ausgelegt sind. Die längere Stichstrasse, Planstr. A, hat einen Wendebereich, der auch für kleinere Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Der das Gebiet im Osten begrenzende landwirtschaftliche Weg an der vorhandenen Bahnlinie wird durch die Planung nicht verändert.

Im Westen des Geltungsbereiches soll ein Fußweg von der Planstr. B zur deutschen Weinstraße (B271) führen. Ebenso soll ein Fußweg im Bereich des verrohrten Brübelgrabens von der deutschen Weinstraße bis zur Planstr. E geführt werden.

In Anlehnung an die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen werden für Besucher und Lieferanten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Stellplätze vorgesehen. Als Bemessungsgrundlage dient die Empfehlung, einen Stellplatz für drei bis sechs Wohnungen vorzusehen.

Wie bereits erwähnt, wird das Baugebiet im Osten durch die vorhandene Bundesbahntrasse Grünstadt—Monsheim tangiert.

Nach einer schalltechnischen Berechnung durch das Ingenieurbüro Kohnen, Freinsheim, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, werden die Grenz- und Orientierungswerte weder nach der DIN 18 005 Verkehr (Orientierungswerte der Bauleitplanung) noch nach der 16. BImSchV (Bundesemissionsschutzverordnung) und weder tags noch nachts überschritten, so dass weitere Regelungen über den Schutz vor Lärmemissionen im vorliegenden B—Plan nicht getroffen werden müssen.

### **3.3 Erschließung Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeinde Gründstadt—Land. Für die Abwasserbeseitigung steht das öffentliche Kanalnetz mit öffentlicher Kläranlage zur Verfügung. Es wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem erfolgt, wobei der vorhandene Brübelgraben als Vorfluter für Regenwasser aus öffentlichen und privaten Flächen genutzt werden soll.

### **3.4 Bebaubare Fläche**

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich des B - Planes - WA - (Allgemeines Wohngebiet) vorgesehen. Diese Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan der für diesen Bereich "Wohnen" vorsieht, entwickelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl an den Obergrenzen der BauNVO, soweit nicht eine geringere GRZ für die Bebauung ausreicht.

Wegen der Lage am Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft wird besonderer Wert gelegt auf die Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen - parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen - und die Dachform und Dachneigung. Es ist vorgesehen, gem. Planeintrag die Firstrichtung für die Gebäude zwingend vorzuschreiben. In Anlehnung an die Gestaltung der Dächer im alten Ortskern sollen Sattel- und Walmdächer mit 30 bis 50 Grad Dachneigung gem. Planeintrag zulässig sein. Ebenfalls aus der Gestaltung des alten Ortskernes abgeleitet sollen im Geltungsbereich nur naturrote oder hellbraune Dacheindeckungen zulässig sein.

Die Zahl der Vollgeschosse ist gem. Planeintrag differenziert geregelt, wobei der Grundsatz einer Höhenabstaffelung vom Ortskern zur freien Landschaft hin zugrunde liegt.

"Wegen der vorherrschenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ist im B - Plan vorgesehen, im Gebiet "A" + "C" + "D" nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zuzulassen. Diese Festlegung entspricht auch der Absicht der Gemeinde, ein ruhiges Wohngebiet zu entwickeln, da dem ortsüblichen Maßstab hinsichtlich der Wohnungsstruktur und Gebäudegröße entspricht, wobei zusätzlich auch in Teilbereichen ein Angebot an Geschosswohnungen möglich sein soll.

### **3.5 Grünordnung**

Die nach dem Landespflegegesetz von Rheinland - Pfalz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch planerische Festsetzungen soweit möglich innerhalb des Geltungsbereiches des B - Planes ausgewiesen werden. Die im FNP vorgegebenen Schutzpflanzung entlang des Brübelgrabens wurde in dem B - Plan eingearbeitet. Weitere erforderliche Ausgleichsflächen für Ersatzmaßnahmen werden an geeigneter Stelle in der Gemarkung der Gemeinde Bockenheim ausgewiesen. Entsprechend der Darstellung im B - Plan Vorentwurf sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planeintrag auf privaten Grundstücksflächen, sowie das Anpflanzen von großkronigen Bäumen auf den öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Grünflächen vorgesehen. Besonders die Pflanzfläche entlang des landwirtschaftlichen Weges im Osten des Geltungsbereiches soll nicht nur als Ausgleichsfläche dienen, sondern auch den Übergang zwischen der Bebauung und der Landschaft gestalten. In die textlichen Festsetzungen zum B - Plan sind Pflanzschematas mit vorzugsweise zu pflanzenden, einheimischen Bäumen und Sträuchern aufgenommen.

Hinweis:

Die beigegefügte Erläuterungen zur Landschafts- und Grünordnungsplanung sind Bestandteil dieser Begründung.

### **3.6 Umweltverträglichkeit**

Siehe landespflegerischer Begleitplan

### **3.7 Kostenschätzung**

Verkehrsflächen	4300 m <sup>2</sup>	je 110,00	473.000,00 €
Grünflächen	6100 m <sup>2</sup>	je 7,50	45.750,00 €
Beleuchtung	25 St	je 2500,00	62.500,00 €
Wasserversorgung	480 m	x 175,00	84.000,00 €
Kanal SW	400 m	x 400,00	160.000,00 €
Kanal RW	400 m	x 300,00	120.000,00 €
Umlage Ausgleichs- u. Ersatzflächen		psch	20.000,00 €
			<hr/>
			945.250,00 €

bebaubare Fläche 18.000 m<sup>2</sup>

Erschließungsbetrag 945.000,00 € : 18.000,00 m<sup>2</sup> = 52,50 €/m<sup>2</sup>

## **4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes **WA** nach 4 BauNVO vorgesehen.

Diese Festsetzung wurde wegen der Lage am Ortsrand und wegen der in der Gemeinde Bockenheim vorherrschenden Nachfrage nach Wohnbauland gewählt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ Grundflächenzahl und durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Innerhalb des Geltungsbereiches des B - Planes orientiert sich das Maß der baul. Nutzung mit der GRZ an den Obergrenzen der BauNVO, um der Vergabe des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung der GRF + GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt in Anlehnung an die bestehende Bebauung und soll einen städtebaulich harmonischen Übergang vom historischen Ortskern zum Neubaugebiet bilden.

Die Festsetzungen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wenn ohne die Festsetzung u.a. das Ortsbild beeinträchtigt werden kann.

#### **4.3 Bauweise**

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung sind für die verschiedenen bebaubaren Flächen Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise sowie Hausgruppen in besonderer Bauweise zulässig. Die Festsetzung der Bebauung mit kleineren Wohnhäusern erfolgt, um der dörflichen Struktur von Bockenheim gerecht zu werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen vorgegeben.

Die gewählten Größen dieser Flächen lassen den Bauherren Spielraum für die Lage der Gebäude auf dem Grundstück.

Um einen optischen Eindruck der geordneten städtebaulichen Verhältnisse in der innerörtlichen Lage zu erreichen, wird auf die Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen - parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen- Wert gelegt. - Durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen soll eine Ordnung und harmonische Gestaltung in der städtebaulichen Gruppierung der Baukörper erreicht werden.

#### **4.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen auf den mit GA gekennzeichneten Flächen und innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind gem. Textfestsetzungen eingeschränkt zulässig. Dadurch wird erreicht, dass die rückwärtigen Gartenbereiche vorrangig eine zusammenhängende Grünzone bilden, die auch ökologische Funktionen übernehmen kann und nicht durch größere bauliche Nebenanlagen oder Garagen unterbrochen wird.

#### **4.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Aufgrund der Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und wegen des ortsüblichen Maßstabes hinsichtlich der Wohnungsstruktur ist für den größeren Teil des Geltungsbereiches die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf **zwei** begrenzt.

Im Gebiet östlich der Planstr. E sind Wohngebäude mit bis zu **acht** Wohnungen zulässig. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, Wohneigentum für einkommensschwächere Bürger zur Verfügung zu stellen.

#### **4.6 Öffentliche Verkehrsflächen**

Im B – Plan sind die für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Über die Gestaltung der Verkehrsflächen will die Gemeinde erst im Zuge der Objektplanung beraten und entscheiden.

#### **4.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Sofern zur Herstellung von Straßenkörpern Flächen auf den Baugrundstücken erforderlich werden, können parallel zur Straßen- und Wegbegrenzungslinie Flächen bis zu einer Breite von 1,50 m zur Herstellung der Erschließungsanlagen (z.B. für Stützbauwerke Aufschüttungen oder Abgrabungen) in Anspruch genommen werden, um die Erschließung vor Bebauung der Grundstücke zu sichern.

#### **4.8 Grünflächen**

Siehe landespflegerischen Begleitplan

#### **4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Siehe landespflegerischen Begleitplan

#### **4.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Siehe landespflegerischen Begleitplan

#### **4.11 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung**

Aus gestalterischen Gründen sind Flachdächer nur für Garagen zulässig. Vorzugsweise sollen Garagendächer begrünt werden, weil dadurch der Oberflächenwasserrückhaltung Rechnung getragen wird.

Wegen der im alten Ortskern vorherrschenden roten bis braunen Ziegeleindeckung sollen auch diese Farben für die Eindeckung des Baugebietes vorgeschrieben werden. Andere Farben wie Schwarz, Grau, Anthrazit sind nicht zulässig.

Den Bedürfnissen der Familien nach Spielgelegenheiten für die Kinder wird zum einen durch ausreichend verbleibende private Grundstücksfreiflächen Rechnung getragen zum anderen durch Ausweisung eines Kinderspielplatzes.

## **5. BODENORDNUNG**

### **5.1 Umlegungsverfahren**

Es ist vorgesehen, eine gesetzliche Baulandumlegung nach den §§ 45 – 79 BauGB durchzuführen, falls eine freiwillige Baulandumlegung nicht zustande kommt.

## **6. BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach 3 und 4 BauGB teilgenommen.

Diese Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 03.07.2006 gebilligt.

Bockenheim, den

---

Ortsbürgermeister

Hinweis: Der beigefügte landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung.

## **7.1 Abwägung Bedenken und Anregungen der Beteiligung der Bürger und TÖB**

### **1. Vermessungs- und Katasteramt**

Die dargestellten Grundstücke wurden mit den Katasterunterlagen verglichen und rot ergänzt. Eine Besichtigung des Plangebietes, zur Überprüfung der vollständig der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden.

Eine gesetzliche Bodenordnung ist erforderlich.

Es fehlt die öffentliche Zuwegung für den ausgewiesenen Wirtschaftsweg. Eventuell wäre eine Anbindung über die vorgesehene Stichstraße möglich. Es wird auf eine dreifache Erschließung eines betroffenen Grundstückes hingewiesen.

#### **Kommentar**

**Den Anregungen wird zum Teil stattgegeben.**

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes werden die aktuellen Katastergrundlagen verwendet.

Die Ausführungen bezüglich der Bodenordnung werden zur Kenntnis genommen, wobei beabsichtigt ist, ein „freiwilliges“ Umlegungsverfahren durchzuführen und mit den betroffenen Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge abzuschließen.

Der angesprochene Wirtschaftsweg ist nicht mehr Gegenstand des jetzigen Bebauungsplanverfahrens, da sich dieser im 2. BA befindet. Bei der Überplanung des 2. Bauabschnittes ist dann darauf zu achten, dass eine öffentliche Zuwegung erfolgt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass südlich des vorhandenen Grabens ein Wirtschaftsweg vorgesehen wird. Dieser Wirtschaftsweg wird zum einen als Pflegeweg für den Graben und zum anderen für eine spätere Anbindung des zukünftig in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges an das öffentliche Wirtschaftswege- bzw. Straßennetz benötigt. Dieser Weg soll als „Grasweg“ hergestellt werden.

Das dreifach erschlossene Grundstück liegt im 2. BA.

### **2. Kabel Deutschland**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen z. Zt. nicht geplant ist.

#### **Kommentar**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Änderungen oder Ergänzungen für den Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

### **3. DB Netz**

Wegen der Nähe zur Bahnlinie wird darum gebeten, alle notwendigen Schutzmaßnahmen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Textteil der weiterführenden Planung festzuschreiben. Eventuell notwendige Einrichtungen zur Lärminderung sind ausschließlich auf Fremdgrund zu Lasten der Gemeinde oder der Anlieger zu errichten.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.

Die Standsicherheit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, DB-Kabel etc.) ist zu gewährleisten.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslungen und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Die Abstandsfläche lt. der Landesbauordnung sowie die baurechtlichen und die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Falls noch nicht vorhanden, ist das Gelände zum Bahngelände einzufriedigen. Außerdem dürfen Bäume und Sträucher, die in die Gleistrasse hineinwachsen können, in der Nähe des Gleises nicht gepflanzt werden.

Die Einfriedung zur Bahnseite hin muss auf dem Gelände des Antragstellers errichtet werden, Türöffnungen in der Einzäunung sind nicht gestattet. Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn und seinen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Parkplätze und Kfz-Fahrstraßen sind zur Bahnseite hin auf ihre ganze Länge mit Schutzplanken o. ä. abzusichern, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngleis in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn und seinen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

### **Kommentar**

#### **Den Anregungen wird zum Teil stattgegeben.**

Zunächst einmal ist darauf hinzuweisen, dass zwischen dem Bahngelände und der eigentlichen Bebauung ein Wirtschaftsweg und eine öffentliche Grünfläche liegt. Von daher sind einige der vorgetragenen Punkte nicht relevant (Abgrabungen bzw. Aufschüttungen; Standsicherheit der Bahnanlagen; Abstandsflächen; Einfriedung zum Bahngelände; Vorsehung von Schutzplanken).

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten sind keine Schutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich, so dass eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan entbehrlich ist. Ebenso gibt es keine Festsetzungsmöglichkeit bezüglich der entschädigungslosen Emissionsduldung aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn. Es ist vielmehr Aufgabe der DB dafür zu sorgen, dass durch einen ordnungsgemäßen Betrieb keine negativen Einwirkungen entstehen. Wie bereits ausgeführt sind Festsetzungen im Bebauungsplan zu diesen Punkten nicht erforderlich. Allerdings erfolgt bei den „allgemeinen Hinweisen und Empfehlungen“ ein Hinweis darauf, dass sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet eine Eisenbahnlinie befindet und u. a. mit Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen zu rechnen ist.

Im Bebauungsplan erfolgt allerdings eine Festsetzung bezüglich Beleuchtungs- und Werbeanlagen zum Bahnbetriebsgelände hin, so dass dadurch keine Beeinträchtigungen für den Bahnverkehr entstehen.

#### **4. Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Bauen und Umwelt**

Seitens der Kreisverwaltung bestehen keine Bedenken, wenn die Äußerungen der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz entsprechend berücksichtigt werden.

### **Kommentar**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Durch die SGD Süd wurde bisher zum Bebauungsplanentwurf „Im Brübel, Erweiterungsplan I“ keine Stellungnahme abgegeben. Die Erschließungskonzeption, insbesondere die Beseitigung des anfallenden Abwassers und Oberflächenwassers wird im Detail mit der SGD Süd abgestimmt.

### **5. Geologisches Landesamt**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodenarbeiten die Vorgaben nach § 202 BauGB i. V. m. der DIN 18915 zu beachten sind. Ebenso sind bei allen Eingriffen in den Baugrund die Vorschriften der DIN 4020 und der DIN 1054 zu beachten.

Bezüglich der Rohstoffgeologie wird mitgeteilt, dass, sofern es durch die evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, keine Einwände bestehen.

### **Kommentar**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die genannten DIN-Vorschriften sowie § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) sind bei der Bauausführung zu beachten und nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Durch die ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen/-flächen werden keine Rohstoffsicherungsflächen beeinträchtigt.

### **6. Deutsche Telekom**

Durch die Deutsche Telekom wird mitgeteilt, dass in jedem Einzelfall geprüft wird, ob eine unterirdische Verlegung von Telefonkabeln vertretbar ist oder ob wegen der insgesamt unverträglich hohen Kosten im Vergleich zu der Ertragserwartung eine oberirdische Verkabelung vorgezogen werden muss.

### **Kommentar**

**Eine oberirdische Telefonverkabelung wird abgelehnt.**

Gemäß § 68 Abs. 3 TKG (Telekommunikationsgesetz) sind bei der Verlegung oberirdischer Leitungen die Interessen der Wegebausträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen. Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichem Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen.

Die Erweiterung des Baugebietes „Im Brübel“ wird im Rahmen einer Erschließungsträgerschaft erschlossen, so dass bereits aus wirtschaftlichen Gründen keine oberirdische Verkabelung vorgenommen werden muss. Zudem finden regelmäßig vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen Koordinationsgespräche mit den einzelnen Ver- und Entsorgungsträgern statt, damit die notwendigen Erschließungsarbeiten abgestimmt werden können, so dass auch in diesem Fall Kosteneinsparungen möglich sind (z. B. Erdarbeiten von mehreren Ver- und Entsorgungsträgern).

Im Übrigen liegt es in dem der Planungshoheit wurzelnden Interesse der Gemeinde, das Ortsbild von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen frei zu halten. Das lediglich finanzielle

Interesse der Deutschen Telekom AG an einer Vermeidung des Aufwands einer unterirdischen Verlegung ist demgegenüber auch unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Telekommunikationsgesetzes nicht als vorrangig gegenüber der Gestaltung des Ortsbildes einzuschätzen.

Die Anregung, ggf. eine oberirdische Verkabelung vorzunehmen, wird daher zurückgewiesen. Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung mit dem Ausschluss von oberirdischen Verkabelungen.

### **7. Kulturamt Neustadt**

Es wird festgestellt, dass an der B 271 und K 27 landwirtschaftliche Betriebe liegen, die wegen der unmittelbar heranreichenden geplanten Bebauung in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Zum anderen können von Ihnen Geräusch- und andere Einwirkungen auf die geplante Wohnbebauung ausgehen, dass zumindest für den direkt angrenzenden Bereich entweder Dorf- oder Mischgebiet festgesetzt werden sollte.

Weitere Bedenken bestehen wegen der unzureichenden Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke „Oberer Brübel die 28 Morgen“. Für den auf der Westseite entfallenden Wirtschaftsweg muss der neue Ersatzweg unbedingt wieder an die Obrigheimer Straße angeschlossen werden. An dem Nordende wäre ein Anschluss an die Planstraße E zwar kürzer, eine bessere Lösung wäre aber eine Weiterführung entlang des Grabens Richtung Eisenbahn, da ohnehin ein Parallelweg am Graben zur Gewässerunterhaltung vorhanden sein müsste.

Im Übrigen sind zur Gewährleistung der landwirtschaftlichen Nutzung die entsprechenden Nachbarrechtsabstände einzuhalten.

### **Kommentar**

**Den Anregungen wird zum Teil stattgegeben.**

Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir auf die Stellungnahme zu den Anregungen von Renate und Edgar Bengel sowie Volker Spieß bezüglich der Ausweisung eines Dorf- oder Mischgebietes sowie auf die Ausführungen zum Vermessungs- und Katasteramt bezüglich der Wirtschaftswegeanbindung.

Die einzuhaltenden Nachbarrechtsabstände sind im „Nachbarrechtsgesetz“ (Privatrecht) geregelt. Bestehende Gesetze sind zwar immer einzuhalten, trotzdem erfolgt bei den allgemeinen Hinweisen nochmals ein Hinweis auf das Nachbarrechtsgesetz.

### **8. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Referat Landespflege**

Durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Referat Landespflege – wird ausgeführt, dass aufgrund der mangelnden Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sie sich derzeit nicht in der Lage sieht, dem Bebauungsplan zuzustimmen.

### **Kommentar**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB ist ein Teil des förmlichen Bauleitplanverfahrens, das verfahrensrechtlich der Sammlung des Abwägungsmaterials dient und materiell-rechtlich zu einer Abwägung führen soll (§ 1 Abs. 6 BauGB). Eine gesetzliche Vorgabe, wann die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt werden sollen, besteht nicht, wobei es sinnvoll ist, diesen Verfahrensschritt parallel mit der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchzuführen, wie in dem konkreten Fall.

Eine gesetzliche Regelung über den Inhalt und den Umfang der vorzulegenden Unterlagen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist nicht gegeben. Dass die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten Unterlagen ausreichend waren, um sachliche und fachgerechte Stellungnahmen abzugeben, zeigen die zugegangenen Rückantworten von den verschiedenen Trägern öffentlicher Belange.

Selbst der BUND konnte auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine erste Stellungnahme abgeben mit wertvollen Hinweisen für die Gemeinde und des beauftragten Planers für die Erstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages. Selbstverständlich wurde vom BUND darauf hingewiesen, dass der fertiggestellte „landespflegerische Planungsbeitrag“ noch vorgelegt werden muss.

Auch der Unteren Landespflegebehörde muss es möglich sein, bereits frühzeitig, ohne dass der komplett ausgearbeitete landespflegerische Planungsbeitrag vorliegt, eine Stellungnahme zu einem bestimmten Projekt einer Gemeinde abzugeben, wie dies anderen Fachbehörden auch möglich ist. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass im Rahmen des genannten Verfahrensschrittes die Träger öffentlicher Belange ihre zustimmenden, ablehnenden oder ergänzenden Vorstellungen zu der beabsichtigten Planung darzulegen haben, damit jeweils alle abwägungsrelevanten Belange in die Abwägung eingestellt werden können. Zusätzlich haben die Beteiligungsberechtigten der Gemeinde auch Aufschluss zu geben über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein könnte. Zudem erweiterte der mit der Novelle 2001 eingefügte § 4 Abs. 2 S. 3 BauGB die Mitwirkungspflicht der Träger öffentlicher Belange. Verfügt ein Träger öffentlicher Belange über Informationen aus seinem Zuständigkeitsbereich, die für den Umweltbericht (§ 2 a BauGB a. F.) zweckdienlich sind, so haben sie diese Informationen der Gemeinde fristgerecht zur Verfügung zu stellen. Diese Vorschrift dient dem Schutz der Gemeinde vor Fehleinschätzungen der UVP-Pflicht.

Zusammengefasst sind wir der Auffassung, dass für den Bebauungsplanentwurf „Im Brübel, Erweiterungsplan I“ eine detaillierte Stellungnahme durch die Kreisverwaltung – Untere Landespflegebehörde, hätte erfolgen können.

## **9. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung**

Es wird drauf hingewiesen, dass für die der Erholung dienenden Freiflächen im privaten Bereich, keine Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind.

### **Kommentar**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind für den privaten Bereich keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

## **10. Pfalzwerke AG**

Im ausgewiesenen Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen und –leitungen der Pfalzwerke AG.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind Kabel- und Rohrleitungen vorhanden. Inwieweit im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Änderungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, wird noch ermittelt.

Zur Sicherstellung der elektrischen Energieversorgung ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

Bei der Begründung des Plangebietes durch Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen wird auf die Mindestabstände hingewiesen.

### **Kommentar**

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und den Anregungen wird stattgegeben.**

Im Bereich der geplanten öffentlichen Parkplätze wird auch ein Standort für die benötigte Trafostation vorgesehen.

Im Rahmen der Koordinationsgespräche werden die weiteren Erschließungsmaßnahmen abgestimmt.

## **11. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**

Durch die Landwirtschaftskammer wurde eine sehr umfangreiche Stellungnahme abgegeben, siehe Anlage. Folgende Punkte wurden dabei angesprochen:

- Hinweis auf die vier weinbaulich erzeugenden Haupterwerbsbetriebe sowie auf die Weinkellerei
- Notwendigkeit der Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens
- Erhaltung der Wege für die rückwärtigen Erschließungen der Weingüter Brand und Böll-Spieß
- Ausweisung eines Teilbereiches als „Dorfgebiet“
- Anbindung des Wendestreifens
- Hinweise auf die landespflegerischen Kompensationsflächen im Planungsgebiet
- Nutzbarkeit des Wirtschaftsweges entlang der Bahnlinie
- Hinweise auf die Grenzabstände bezüglich des Nachbarrechtsgesetzes
- Hinweise bezüglich der externen landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Ausführungen zum 2. Bauabschnitt

### **Kommentar**

**Den Anregungen wird zum Teil stattgegeben.**

Wie bereits ausgeführt wird derzeit nur der erste Bauabschnitt überplant und realisiert. Von daher sind einige angeregten Punkte in der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer z. Zt. nicht mehr relevant und ggf. bei der Überplanung und Realisierung des 2. Bauabschnittes zu berücksichtigen.

Bezüglich der Festsetzung eines Teilbereiches des Geltungsbereiches als „Dorfgebiet“ verweisen wir auf obige Stellungnahmen.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes für den 1. Bauabschnitt wird sichergestellt, dass die Wegeanbindungen an die genannten Weingüter erhalten bleiben. Ebenso wird im Bereich des Brübelgrabens ein „Pflwegeweg“ vorgesehen, so dass die Bedenken bezüglich der Pflanzenschutzgesetzgebung berücksichtigt sind.

Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Verkehr auf dem parallel zur Bahnlinie verlaufenden Wirtschaftsweg sind nicht zu erwarten.

Wie bereits ausgeführt, erfolgt ein allgemeiner Hinweis auf das Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erhält die Landwirtschaftskammer den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf für den ersten Bauabschnitt mit den dargestellten externen Kompensationsmaßnahmen.

## **12. Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz**

Auch durch den Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz wurde eine umfangreiche Stellungnahme, siehe Anlage, abgegeben.

### **Kommentar**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.**

Mit der Überplanung des 1. Bauabschnittes werden keine klassifizierten Straßen (B 271 bzw. K 27) berührt, so dass die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen und Verkehr bei der jetzigen Planung nicht weiter berücksichtigt werden muss. Die Überplanung des 2. Bauabschnittes muss allerdings im Detail mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr abgestimmt werden.

In diesem Zusammenhang wird noch darauf hingewiesen, dass die angedachte Ortsumgehung im Zuge der B 271 in der Begründung erwähnt wird. Eine Darstellung im Bebauungsplan selbst kann nicht erfolgen.

Von den Bürgern wurden folgende Anregungen vorgetragen:  
Die Stellungnahmen/Anregungen, die sich auf den 2. Bauabschnitt beziehen, sind zwar vollständigshalber beigefügt, sind aber nicht in die Abwägungsberatung/-entscheidung einbezogen werden.

**Hinweis:**

**1. Kurt und Helene Christian**

Es wird angeregt, die Straßeneinbiegung um ca. 10 m in östliche Richtung zu verschieben.

**Kommentar**

**Der Anregung wird stattgegeben.**

Durch die Straßenverschiebung kann gewährleistet werden, dass der auf dem Grundstück Christian vorhandene Brunnen weiterhin genutzt werden kann. Städtebauliche und erschließungstechnische Nachteile entstehen durch die geringfügige Straßenverschiebung nicht.

**2. Peter Colditz**

2.1 Das Gebiet B soll dreigeschossig mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 12,50 m ausgeführt werden. Die Stellung der baulichen Anlagen im Gebiet B beeinträchtigen wesentlich die existierenden Wohneinheiten, aber auch die baulichen Anlagen im Gebiet A + C. Die Häuser im Gebiet B, mit der größten Firsthöhe der Neubebauung sind so angeordnet, dass die existierenden Anlagen und Neuanlagen A + C zur Deutschen Weinstraße hin „ghettoähnlich“ abgetrennt werden und den Bewohnern keine Sicht mehr auf Felder und Natur zulässt. Sinnvoll ist es, den existierenden Anlagen und Neuanlagen A + C größtmögliche Sicht auf Felder und Natur zu ermöglichen. Dafür lebt man auf dem Lande. Die Umstellung einiger weniger geplanter baulicher Anlagen im Gebiet B ermöglichen das, bei Beibehaltung der gleichen Bebauungsdichte.

2.2 In dem Gebiet ist mit Hochwasser zu rechnen, ebenso mit drückendem Grundwasser. Dieses führt zu erhöhtem Bauaufwand und permanenter Energiebelastung für die erforderlichen Hebeanlagen und Pumpen, das nach § 1 a BauGB berücksichtigt werden muss. Dies widerspricht § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, da kein energiesparender Betrieb der Neubauten ermöglicht wird.

2.3 Obwohl das zu bebauende Gebiet kein ausgewiesenes Vogelschutzgebiet ist, leben dort mannigfaltige Vogelarten. Diese werden nach Bebauung vermehrt in die umliegende Weinbaugebiete eindringen.

2.4 Es wird angeregt, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

**Kommentar**

**Die Anregungen werden zurückgewiesen.**

Zu 2.1

Der bisherige Bebauungsplanentwurf sieht an der Ostseite der Planstraße E in Teilbereichen dreigeschossige Bebauung mit Wohngebäuden mit bis zu 6 Wohnungen vor. Die bei Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung entstehende Gebäudegröße für 6 Wohnungen belässt in jedem Fall auf den Grundstücken genügend Freiraum für „Durchblicke“ zur Landschaft, wobei, nach der einschlägigen Rechtsprechung kein Rechtsanspruch auf „freie Aussicht“ besteht. Möglicherweise ist die Darstellung der Baufenster als zusammenhängende Fläche irritierend, da die erforderlichen Grenzabstände von Gebäuden auf dem Grundstück, die zu Freiräumen führen, nicht dargestellt werden. Eine Änderung der Bauweise sollte grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen werden, wobei im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes für den ersten Bauabschnitt geringfügige Änderungen in diesem Bereich vorgenommen werden.

Zu 2.2

Gemäß der bisherigen Erschließungskonzeption werden die einzelnen Baugrundstücke über eine Trennkanalisation entsorgt, wobei die Hausanschlüsse im freien Gefälle angeschlossen werden können. Somit besteht kein erhöhter Bauaufwand und keine permanente Energiebelastung. Die Frage, ob bei der Gründung der Bauteile drückendes Wasser berücksichtigt wird, ist Gegenstand der jeweiligen Objektplanung des einzelnen Grundstückseigentümers. Trotzdem sollte die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan beibehalten werden, da es immer empfehlenswert ist die Kellerräume oder auch Bodenplatte wasserdicht (drückendes Wasser) herzustellen.

Zu 2.3

Als Fachgutachten zum Bebauungsplan wird auch ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Ein Kapitel des landespflegerischen Planungsbeitrages ist auch die „Fauna“. Dies wird entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt mit den erforderlichen Maßnahmen.

Zu 2.4

Wie bereits oben ausgeführt, würde bei einer Gesamtplanung, entgegen der Auffassung von Herrn Colditz, eine UVP-Pflicht bestehen. Da nur der 1. Bauabschnitt überplant und realisiert werden soll, ist dies nicht mehr der Fall. Ebenso sind die Voraussetzungen einer Kumulation mit der Folge einer UVP-Pflicht nicht gegeben, da weder der Zeitpunkt einer Überplanung noch ob überhaupt eine Realisierung des 2. Bauabschnittes erfolgen soll, feststeht.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Überplanung des 2. Bauabschnittes zu einem späteren Zeitpunkt auf jeden Fall aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des neuen Baugesetzbuches ein Umweltbericht zu erstellen ist.

### **3. Renate und Edgar Bengel**

Es wird angeregt, die Baugebietsgrenze um 100 m bis 200 m in östliche Richtung zu verschieben, damit keine Konflikte mit dem bestehenden Weinbaubetrieb entstehen.

#### **Kommentar**

#### **Den Anregungen wird zum Teil stattgegeben.**

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde das Grundstück „Bengel“ aus dem Geltungsbereich herausgenommen, so dass sich der Betrieb an dem jetzigen Standort weiterentwickeln kann. Eine Verschiebung um 100 m bis 200 m ist allerdings nicht möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde festgelegt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Anschluss an den bestehenden Ortskern zu planen. Dabei ist der Übergang zwischen dem vorhandenen Dorfgebiet mit Winzerbetrieben etc. und der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Denkbar wäre es ggf. Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu dem angrenzenden Ortskern als „Dorfgebiet“ mit differenzierten Festsetzungen festzusetzen. Dies wäre

aus Sicht der Verwaltung allerdings nur ein „Etikettenschwindel“, da diese Gebietsfestsetzung als „Dorfgebiet“ nur erfolgen würde, um höhere Schallschutzwerte zuzulassen. Da von der Gebietsnutzung ein „allgemeines Wohngebiet“ entsteht ist bzw. wäre eine solche Gebietsausweisung rechtlich sehr bedenklich. Von daher sollte eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ nicht vorgenommen werden.

#### **4. Hildegard Bahrdt; Lilo Kling**

Die Anregungen von Frau Hildegard Bahrdt und Frau Lilo Kling beziehen sich auf den 2. Bauabschnitt, der derzeit nicht überplant wird. Sollte der 2. Bauabschnitt überplant werden, so ist ein vollständiges Bebauungsplanverfahren durchzuführen, so dass die betroffenen Bürger bzw. die Öffentlichkeit dann Gelegenheit hat, zu diesem Bebauungsplan eine Stellungnahme abzugeben, die im Gemeinderat abgewogen werden muss.

Eine Beschlussfassung zu diesem Punkt ist nicht erforderlich.

#### **5. Volker Spieß**

Herr Spieß teilt mit, dass angrenzend an das geplante Baugebiet sich sein Winzerbetrieb befindet. Hauptsächlich in der Lesezeit ist mit Lärm und Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen. Dies muss im Bebauungsplan berücksichtigt werden, damit keine Betriebseinschränkungen zu erwarten sind. Es wird darauf hingewiesen, dass es hauptsächlich in der Lesezeit auch in den Nachtstunden unter Umständen bis 2.00/3.00 Uhr gearbeitet wird und die entsprechenden Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen entstehen können.

Es wird deshalb vorgeschlagen, den angrenzenden Bereich als „Dorfgebiet“ auszuweisen.

Bei der weiteren Planung ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die bestehende Garagen- und Schuppenzufahrt erhalten bleiben muss, wobei die Anbindung an die „Planstraße B“ ebenfalls vorgesehen werden sollte.

#### **Kommentar**

##### **Den Anregungen wird zum Teil stattgegeben.**

Die Garagen- und Schuppenzufahrt wird weiterhin gewährleistet werden.

Einer Ausweisung des angrenzenden Bereiches als „Dorfgebiet“ kann nicht entsprochen werden, da dies, wie bereits oben ausgeführt ein „Etikettenschwindel“ ist und somit rechtliche Bedenken aufwirft.

Selbstverständlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass es trotz eines ordnungsgemäßen Betriebes zu Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen und damit zu nachbarlichen Konflikten kommen kann. Gerade in den Übergangsbereichen von „Dorfgebieten“ zu „Wohngebieten“ ist im Regelfall immer Konfliktpotential vorhanden. Aber irgendwo muss die Gemeinde einmal festlegen, wo das Dorfgebiet endet und das Wohngebiet beginnt. Gerade in diesen Randbereichen ist eine gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass auch im Bereich der „Weinstraße“ teilweise eine reine Wohnnutzung vorhanden ist, so dass die landwirtschaftlichen Betriebe bei ihrer Betriebsführung dies bereits zu berücksichtigen haben.

## **7.2 Abwägung Bedenken und Anregungen TÖB und Bürger der öffentlichen Auslegung**

### **Sachverhalt:**

Im Rahmen des Verfahrens für die Erstellung des Bebauungsplanes „Im Brübel, Erweiterungsplan I“ wurde in der Zeit vom 15.05.06 bis einschließlich 16.06.06 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Landespflegeorganisationen um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Von den Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen.

Von den Trägern öffentlicher Belange und den anerkannten Landespflegeorganisationen wurden folgende Stellungnahmen/Anregungen vorgetragen:

### **1. Fachbereich 4 – Kommunale Betriebe, weitere Betriebszweige**

Es wird auf die Stellungnahme vom 22.04.02 verwiesen. Danach sind die Aufwendungen für die überörtlichen Beiträge der Abwasserbeseitigung sowie die halbierten Kosten des Kreuzungsbereiches „Im Brecht/Im Brübel/Planstraße A“ i. V. m. dem 1. BA i. H. v. 23.866,71 DM für den 2. BA zu berücksichtigen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die genannten Kosten sind von dem Maßnahmen-/Erschließungsträger bei der Umsetzung des Baugebietes zu berücksichtigen. Handlungsbedarf für den Bebauungsplan besteht nicht.

### **2. Kabel Deutschland**

Es wird mitgeteilt, dass ein Anschluss an das Netz der Kabel Deutschland GmbH nicht möglich und eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen z. Zt. nicht geplant ist.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Handlungsbedarf für den Bebauungsplan besteht nicht.

### **3. Landesamt für Geologie und Bergbau**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten sind. Weiterhin werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

Die genannten DIN-Vorschriften sind bei der Bauausführung zu beachten. Handlungsbedarf für den Bebauungsplan besteht nicht.

### **4. Vermessungs- und Katasteramt**

Es wird angeregt, aufgrund der vorhandenen Eigentumsstruktur (zahlreiche Eigentümer bei den Altgrundstücken) und für den Fall, dass eine freiwillige Baulandumlegung aus irgendeinem Grund

nicht zustande kommen sollte, zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, die gesetzliche Baulandumlegung nach den §§ 45 bis 79 BauGB vorzusehen. Darauf sollte in der Begründung hingewiesen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Begründung wird entsprechend ergänzt.** Weiterer Handlungsbedarf für den Bebauungsplan besteht nicht.

#### **5. Deutsche Telekom AG**

Durch die Telekom AG wird auf die Problematik der Erdverkabelung sowie dem wirtschaftlichen Risiko hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Im Bebauungsplan wurde bereits festgesetzt (2.1 D), dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Versorgungsleitungen unzulässig sind.

Im südwestlichen Bereich der Bundesrepublik einschließlich einiger Regionen in Rheinland-Pfalz hat die Deutsche Telekom AG in der jüngeren Vergangenheit eine Kostenbeteiligung der Kommunen bei der Erschließung von Neubaugebieten mit Telekommunikationslinien verlangt. Dies ist bei den Kommunen auf massive Kritik gestoßen. Zwischenzeitlich wurde in einer schriftlichen Stellungnahme des Vorstands der Deutschen Telekom AG u. a. mitgeteilt, dass zukünftig die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien im Zuge der Erschließung von Neubaugebieten nicht mehr von einer finanziellen Beteiligung oder Sachleistung der Gemeinde abhängig gemacht und dergleichen somit auch nicht eingefordert wird. Ebenso wurde in der Stellungnahme ausgeführt, dass Telekommunikationslinien grundsätzlich unterirdisch im Rahmen von Gesamtbaumaßnahmen zu verlegen sind.

#### **6. Pfalzgas GmbH**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Baumaßnahme keine Gasversorgungsleitungen liegen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Versorgungsnetz entsprechend zu erweitern.

Stellungnahme der Verwaltung:

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Im Rahmen der anstehenden Erschließungsmaßnahmen werden die einzelnen Ver- und Entsorgungsträger zu einem Koordinationsgespräch eingeladen, um die weiteren Erschließungsmaßnahmen im Detail abzustimmen. Handlungsbedarf für den Bebauungsplan besteht nicht.

#### **7. Pfalzwerke AG**

Für die Erschließung des Plangebietes ergibt sich die Erfordernis zur Verlegung einer unterirdischen Stromversorgungsleitung, deren Trasse im nördlichen Bereich der Fläche für die Wasserwirtschaft verläuft. Zur Berücksichtigung dieser Hauptversorgungsleitung wird darum gebeten, dies entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen, u. a. mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zugunsten der Pfalzwerke AG mit einer Breite von insgesamt 2 m. Auf dieser Fläche ist die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern unzulässig.

Weiterhin wurden Ausführungen zu der Begrünung des Plangebietes getroffen. In diesem Zusammenhang wurde darum gebeten, die textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

Abschließend wurde darauf hingewiesen, dass sich die Kostentragung für erforderlich werdende Änderungen/Sicherungen an den Versorgungsanlagen/-leitungen bedingt durch die verbindliche Bauleitplanung nach den bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen regelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

**Die Stellungnahme zu der Kostentragungsregelung wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen bezüglich der unterirdischen Stromversorgungsleitung sowie der Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet wird stattgegeben.**

Bezüglich der Begrünungsmaßnahmen und der unterirdischen Stromversorgungsleitung verweisen wir auf die Stellungnahme des Planungsbüros Brehm, die als Anlage beigefügt und somit Gegenstand der Abwägungsberatung ist.

#### **8. Landesbetrieb Straßen und Verkehr Speyer**

Aufgrund der westlich vorbeiführenden B 271 wird darauf hingewiesen, dass die Ortsgemeinde durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat. Die Gemeinde hat mit den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulasträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 271 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Weiterhin werden Ausführungen zu dem geplanten 2. Bauabschnitt gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung:

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

Zum Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro Kohlen ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund von Verkehrslärm der vorhandenen Straßen (B 271; K 27) und des Schienenwegs Grünstadt-Monsheim erstellt. Gemäß dem Gutachten sind lediglich im Kreuzungsbereich B 271/K 27 Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die betroffenen Grundstücke liegen im 2. Bauabschnitt.

**Zur Klarstellung wird aber die Begründung auf Seite 6 (4. Abschnitt) entsprechend ergänzt.**

Die Ausführungen bezüglich der Anbindung des 2. Bauabschnittes an die K 27 betreffen den 2. Bauabschnitt.

#### **9. Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Bauen und Umwelt**

Seitens der Kreisverwaltung (Untere Abfallbehörde/Untere Wasserbehörde) bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Äußerungen der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, entsprechende Berücksichtigung finden.

Stellungnahme der Verwaltung:

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Eine Stellungnahme der SGD Süd liegt zum Bebauungsplan bisher noch nicht vor. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Erschließungsplanung, insbesondere die Entsorgung des anfallenden Oberflächen- und Schmutzwassers im Detail mit der SGD Süd abgestimmt wird und die notwendigen Genehmigungen rechtzeitig eingeholt werden.

### **10. Eisenbahnbundesamt**

Es muss sichergestellt sein, dass die sich aus der Planung ergebende Bebauung und Nutzung des beplanten Areals den Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert. So muss beispielsweise mindestens sichergestellt sein, dass

- die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird,
- die Standsicherheit des Bahndammes gewährleistet wird,
- die Sicht der Triebfahrzeugführerinnen und Triebfahrzeugführer auf Signale gewährleistet ist,
- Bepflanzungen der Böschung nur im Rahmen der Konzernrichtlinie 800 01 der DB AG stattfinden (u. a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleisachse 5,00 – 7,00 m)
- Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Weiterhin ist die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und als Nachbar des geplanten Gebietes zu beteiligen.

Im Erläuterungsbericht wird die Bezeichnung Bundesbahnlinie Grünstadt-Worms benutzt. Es wird um Richtigstellung der Bezeichnung gebeten: Eisenbahnstrecke Nr. 3430 Bad Dürkheim-Monsheim

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### **Den Anregungen wird stattgegeben.**

Bei der Realisierung des Baugebietes wird sichergestellt, dass keine Nutzungseinschränkungen für den Eisenbahnbetrieb eintreten.

Die Deutsche Bahn AG wurde als Träger öffentlicher Planungen beteiligt. Eine Stellungnahme wurde bisher nicht abgegeben.

#### **Der Erläuterungsbericht wird entsprechend korrigiert.**

Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

### **11. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**

Durch die Landwirtschaftskammer wird auf die Notwendigkeit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens bezüglich der weinverarbeitenden Betriebe Böll/Spieß (Weinstraße 18) und Bengel (Weinstraße 22) hingewiesen. Durch die Landwirtschaftskammer wurde verdeutlicht, dass eine „Zustimmung“ zum vorliegenden Planentwurf nur dann mitgetragen werden kann, wenn die immissionsschutzrechtlichen Belange detailliert geprüft und entsprechend in der Bebauungsplansatzung berücksichtigt wurden. Bezüglich der weiteren Ausführungen dazu verweisen wir auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz. Daneben wird durch die Landwirtschaftskammer die Auffassung vertreten, dass die Gesamtfläche der naturnahen Grabengestaltung voll umfänglich in die Bilanzierung für die Kompensationsverpflichtung einfließen muss und nicht nur der 50 %ige Anteil, wie es der Bebauungsplan bzw. landespflegerische Planungsbeitrag bisher vorsieht.

Stellungnahme der Verwaltung:

**Den Anregungen wird zum Teil stattgegeben.**

**Bezüglich der Kompensationsmaßnahmen verweisen wir auf die Stellungnahme des Planungsbüros Brehm, die Gegenstand der Abwägungsberatung ist.**

In der Gemeinderatssitzung am 10.04.06 war die Immissionsschutzproblematik der angrenzenden Winzerhöfe bereits Gegenstand der Abwägungsberatung. Aufgrund des „Etikettenschwindels“ wurde durch die Gemeinde darauf verzichtet, die westlichen Randbereiche des Bebauungsplangebietes als „Dorfgebiet“ festzusetzen, um somit höhere Schallschutzwerte zuzulassen.

Die Argumentation der Landwirtschaftskammer bezüglich des bestehenden Immissionspotentials und der damit verbundenen rechtlichen Folgen ist nachvollziehbar.

Zur Vermeidung von späteren Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der getroffenen Abwägungsentscheidung durch die Gemeinde wird unsererseits empfohlen, das vorliegende schalltechnische Gutachten bezüglich der Geräuscheinwirkungen vom Verkehrs- und Schienenlärm um die bestehenden betrieblichen Lärmquellen der Weinbaubetriebe zu ergänzen.

Wie richtigerweise durch die Landwirtschaftskammer ausgeführt, wurde die Thematik bereits verwaltungsintern besprochen. Gesprächsergebnis war, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form zur Rechtskraft gebracht wird, um somit den Termin, 20.07.06, wahren zu können. Sollte das schalltechnische Gutachten ergeben, dass Nachbesserungen im Bebauungsplan erforderlich werden, werden diese Anpassung in einem Änderungsverfahren für den Bebauungsplan vorgenommen.

## **12. Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Untere Naturschutzbehörde**

### **13. NABU**

### **14. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e. V.**

**Zu diesen Anregungen/Stellungnahmen (Nr. 12 – 14) wurde vom Planungsbüro Brehm eine Stellungnahme erarbeitet, die, wie erwähnt, ebenfalls als Anlage beiliegt und geeignet ist, im Gemeinderat den Abwägungsvorgang vorzunehmen. Die Stellungnahme des Planungsbüros Brehm ist aus Sicht der Verwaltung nicht ergänzungsbedürftig.**

**Weitere Anregungen/Stellungnahmen wurden bisher nicht vorgetragen.**

Aufgrund der in der Abwägungsempfehlung vorgeschlagenen Änderungen/Ergänzungen ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nicht erforderlich, da eine Änderung des Bebauungsplanes, die eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB (a. F.) erforderlich macht, dann nicht vorliegt, wenn einzelne Festsetzungen klargestellt werden oder der Bebauungsplan in Punkten geändert wird, zu dem die betroffenen oder die Träger öffentlicher Belange schon zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, so das Bundesverwaltungsgericht.

### **7.3 Stellungnahme Ingenieurbüro Brehm:**

#### **I. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

##### **1. Pfalzwerke AG, Ludwigshafen Schreiben vom 07.06.2006**

Die Pfalzwerke weisen auf das Erfordernis der Verlegung einer unterirdischen Stromversorgungsleitung im Bereich des nördlichen Randes der Fläche für die naturnahe Umgestaltung des Brübelgrabens hin. Im Trassenbereich sind Gehölzpflanzungen nicht zulässig.

In diesem Zusammenhang bittet das Unternehmen generell um die Aufnahme eines bereits formulierten Hinweises in den textlichen Teil des Bebauungsplanes, der Vorgaben und Hinweise über notwendige Abstände von Bäume und Sträuchern zu unterirdischen Leitungen gibt.

##### **Stellungnahme des Planungsbüros I.D.E.A.L. Brehm**

Wir schlagen vor, mit den Pfalzwerken abzuklären, ob die erforderliche Leitung nicht auch in dem ca. 20 m südlich der jetzt vorgesehenen Trasse geplanten Unterhaltungsweg verlegt werden kann. Neben einer unproblematischeren Ausführung (ebenes Gelände statt Böschung) hätte diese Variante auch den Vorteil, dass die geplante und an dieser Stelle für das Landschaftsbild sehr wichtige Baugebietseingrünung ohne Einschränkungen ausgeführt werden könnte.

Sofern die Trasse am nördlichen Rand der Fläche festgelegt wird, müssten die jetzt dort vorgesehenen Baum- und Strauchstandorte entsprechend nach Süden verschoben werden. Da sie sich dann im Bereich des Böschungsfußes befänden, wäre ihre optische Wirkung, zumindest mittelfristig eingeschränkt.

Bezüglich des Hinweises zu notwendigen Abständen von Bäumen und Sträuchern zu unterirdischen Leitungen empfehlen wir dessen Aufnahme in den Bebauungsplan.

##### **2. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abteilung Bauen und Umwelt, - Untere Naturschutzbehörde - Schreiben vom 09.06.2006**

Die Behörde weist darauf hin, dass sich eine Teilfläche der geplanten Ersatzflächen in Privatbesitz befindet.

Ergänzend wird angeregt, die Ersatzflächen nicht einzusäen, da sie zwischenzeitlich bereits begrünt sind und diese in den textlichen Festsetzungen zur Verdeutlichung mit Flurstücksnummern zu bezeichnen. Im Bereich der Grabenumgestaltungsfläche sollen auch die vorgesehenen Strauchpflanzungen dargestellt und die Fläche soll komplett mit einer Gräsermischung eingesät werden.

##### **Stellungnahme des Planungsbüros I.D.E.A.L. Brehm**

Die Überprüfung durch die Verbandsgemeindeverwaltung hat ergeben, dass der überplante Teilbereich der Parzelle Nr. 614/1 sich tatsächlich in Privatbesitz befindet. Die Fläche, ca. 450 m<sup>2</sup> Wiese und ca. 80 m<sup>2</sup> bestehende Gehölzfläche sollte deshalb aus der Plandarstellung herausgenommen werden. Die vorgesehene und ebenfalls im Plan dargestellte Kompensationsfläche für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Offsteiner Weg“ bzw. Ökokontofläche sollte um den entsprechenden Flächenanteil reduziert werden.

Bezüglich der angeregten Textergänzungen schlagen wir vor, den Wünschen der Kreisverwaltung zu entsprechen.

**3. NABU Wachenheim/Deidesheim**  
**Schreiben vom 13.06.2006**

Der Naturschutzverband ist der Auffassung, dass im Bereich der Ersatzflächen bereits gerodete Weinbergflächen als Brachflächen und nicht als Weinbergflächen zu bewerten sind.

**Stellungnahme des Planungsbüros I.D.E.A.L. Brehm**

Da die Flächen, sofern sie nicht von der Ortsgemeinde zur Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen angekauft worden wären, jederzeit hätten neu bestockt werden können, wurde, im Übrigen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bad Dürkheim, die Einstufung als intensiv genutzte Rebflächen vorgenommen.

**4. Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt**  
**Schreiben vom 13.06.2006**

Das Eisenbahn-Bundesamt weist u.a. darauf hin, dass Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden dürfen, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen (Mindestabstand der Pflanzen zur Gleisachse 5,00 – 7,00 m).

**Stellungnahme des Planungsbüros I.D.E.A.L. Brehm**

Die im Baugebiet vorgesehenen Pflanzungen haben alle einen deutlich größeren Abstand zur Gleisanlage als die o.g. Mindestmaße.

**5. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Neustadt/Weinstraße**  
**Schreiben vom 14.06.2006**

Die Landwirtschaftskammer weist zum einen auf die Sicherung der Standfestigkeit der südlich an die vorgesehene Fläche zur Grabenumgestaltung angrenzenden Nutzflächen hin, zum anderen ist sie der Meinung, dass die Fläche zur Grabenumgestaltung vollumfänglich und nicht nur zu 50 % als landespflegerische Kompensationsfläche anrechenbar sei.

**Stellungnahme des Planungsbüros I.D.E.A.L. Brehm**

Die Standsicherheit der angrenzenden Nutzflächen ist durch den zwischenliegenden Unterhaltungsweg sowie durch die Anlage flacher Böschungen gewährleistet. Die Fläche zur Grabenumgestaltung wird auch als Fläche zum Ausgleich der Wasserführung unter technischen Gesichtspunkten angelegt und regelmäßig unterhalten. Mit dieser Funktion ist auch ein wiederkehrender Ein- und Überstau großer Flächenanteile verbunden. Die ökologische Funktion der Fläche ist daher, beispielsweise im Vergleich zu einem der Eigenentwicklung überlassenen Gewässerrandstreifen, deutlich eingeschränkt. Insofern sehen wir den vorgenommenen reduzierten Flächenansatz aus fachlicher Sicht nach wie vor für richtig an.

**6. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Gensingen  
Schreiben vom 16.06.2006**

Der Naturschutzverband ist der Auffassung, dass die Ersatzflächen in den Randbereichen wie auch auf dem Vernetzungstreifen umfangreich mit Gehölzen bepflanzt werden sollen. Des weiteren wird eine Beweidung mit Schafen kritisch gesehen, da dadurch eine Schädigung vorhandener Gehölze befürchtet wird.

**Stellungnahme des Planungsbüros I.D.E.A.L. Brehm**

Entwicklungsziel aus naturschutzfachlicher Sicht ist die langfristige Offenhaltung der Flächen. Diesem Ziel laufen weitere Gehölzpflanzungen, die zu einer kleinteiligen Kammerung der Flächen führen, zuwider.

Die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bad Dürkheim vorgeschlagene Schafbeweidung soll zumindest in Teilbereichen zu einer Wiederherstellung einer Artenvielfalt führen, die sich aufgrund unterschiedlicher Toleranzen von Flora und Fauna gegenüber Mahd bzw. Beweidung ergeben. Eine Gefährdung der vorhanden Gehölzstrukturen ist bei der vorgesehenen, zeitlich streng begrenzten Beweidung nicht zu erwarten,