

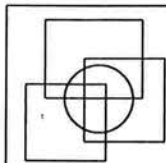
ZUR VERFÜGUNG
VOM: 09. Mai 1997
AZ.: 610-13/13/Fie-13/EI-00

PLANBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ROSENGARTEN - II - OST“
DER GEMEINDE FRIEDELSDHEIM
VERBANDSSGEMEINDE WACHENHEIM
LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

DER LANDESPFLERISCHE PLANUNGSBEITRAG IST BESTANDTEIL DER
BEGRÜNDUNG

Bearbeitet:



PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
NIKOLAIORT 1-2 49074 OSNABRÜCK TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

Verfasser: M. Dehling Dipl.-Ing. Stadtplaner SRL

INHALTSVERZEICHNIS

| | <u>Seite</u> |
|---|--------------|
| 1. Planungsanlaß..... | 3 |
| 2. Städtebauliches Konzept und Standortbegründung | 4 |
| 3. Lage und Größe des Plangebietes | 5 |
| 4. Situation der Bauleitplanung..... | 5 |
| 5. Bestand | 6 |
| 6. Planungsabsicht..... | 8 |
| 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 6.2 Verkehr | 9 |
| 7. Grünordnung und Umweltverträglichkeit | 10 |
| 8. Immissionsschutz | 12 |
| 9. Textliche Festsetzungen | 12 |
| 10. Ver- und Entsorgung | 13 |
| 11. Brandschutz..... | 14 |
| 12. Flächenbilanz | 14 |
| 13. Spielplatz..... | 15 |
| 14. Erschließungskosten..... | 15 |
| 15. Finanzierung..... | 15 |
| 16. Bodenfunde | 15 |
| 17. Bodenordnung | 16 |
| 18. Auslegungsvermerk..... | 16 |
| 19. Abwägung nach der öffentlichen Auslegung..... | 17 |
| 20. Verfahrensvermerk..... | 30 |

1. Planungsanlaß

Der Rat der Gemeinde Friedelsheim hat die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen, um auf die aktuellen städteplanerischen Probleme, insbesondere auf den gestiegenen Wohnbedarf, angemessen reagieren zu können.. Dabei wird die städtebaulich vertretbare Fortsetzung des Baugebietes „Rosengarten“ angestrebt.

Ein Hauptgrund zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind neben den gestiegenen Wohnflächenansprüchen und der Tendenz zu Single- und Zweipersonenhaushalten die gestiegenen Bevölkerungszahlen in Friedelsheim. Diese werden in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

| Bevölkerungsentwicklung in Friedelsheim | |
|--|-----------------------------|
| Zeitpunkt der Zählung | Anzahl der Einwohner |
| 31.12.1988 | 1.345 |
| 31.12.1991 | 1.383 |
| 31.12.1992 | 1.400 |
| 31.12.1993 | 1.406 |
| 30.06.1994 | 1.405 |

Die Zahlen verdeutlichen, daß trotz fehlender Wohnbauflächen in den letzten Jahren in Friedelsheim ein leichter Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen war. Darum basiert die vorliegende Planung einerseits auf dem Bestreben, bestehenden drängenden Wohnbedarf zu befriedigen und andererseits durch Schaffung eines gewissen Angebotes den Fortbestand und die Fortentwicklung der Gemeinde zu sichern.

Dabei folgt die Gemeinde den Vorgaben des § 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der die Berücksichtigung u.a.

- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- der Belange der Wirtschaft,
- sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fordert.

Die Gemeinde Friedelsheim möchte darum die bisher im Flächennutzungsplan vorbereitete Ortsentwicklung durch den vorliegenden Bebauungsplan detaillieren und die rechtsverbindliche Grundlage für die städtebauliche Ordnung schaffen.

2. Städtebauliches Konzept und Standortbegründung

Den Planungsabsichten der Gemeinde Friedelsheim liegen folgende Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung zugrunde:

Die Gemeinde Friedelsheim verfolgt das Ziel, die unbedingt notwendigen Wohnbauflächen durch insgesamt städtebaulich sinnvolle Ergänzungen bereitzustellen.

Sinnvolle städtebauliche Ergänzung bedeutet hier insbesondere:

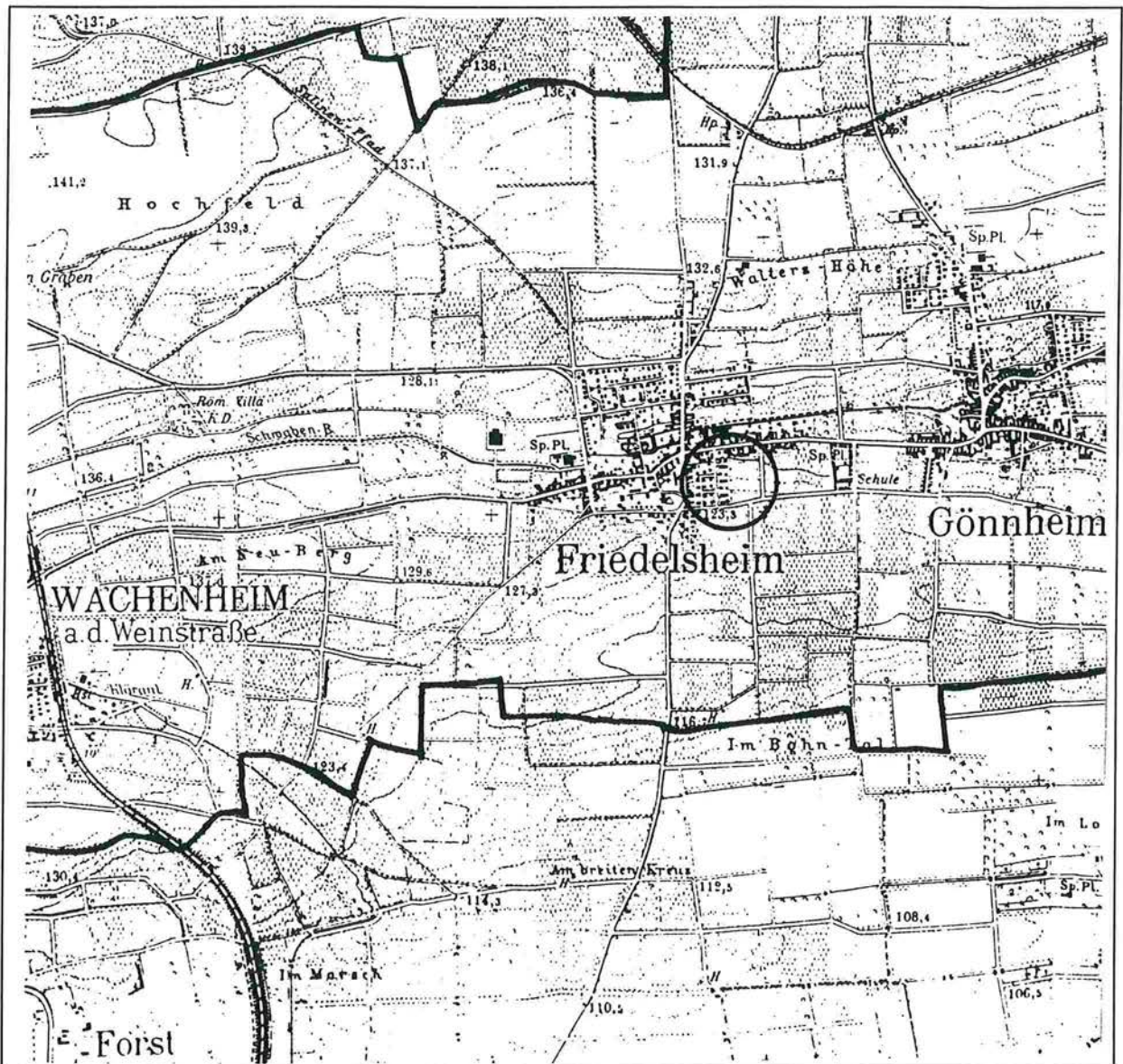
- ganzheitliche, an funktionalen, sozialen, historischen, wirtschaftlichen, ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten orientierte Erweiterung und Abrundung der Ortsteile unter Einbeziehung wahrscheinlicher zukünftiger Entwicklungen.

Die Gemeinde ist der Ansicht, daß das Plangebiet sich in vielerlei Hinsicht zur Erfüllung der Planungsabsicht eignet:

- Das Areal liegt in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Ortskern der Gemeinde und zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut zu erreichen.
- Die Fläche stellt hauptsächlich geomorphologisch einheitlich strukturiertes Weinbauland dar und bietet, durch klare Konturen begrenzt, die Möglichkeit zu einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung und Arrondierung.
- Die Fläche ist für die Gemeinde verfügbar.
- Die Fläche liegt außerhalb landwirtschaftlicher, verkehrsbedingter und gewerblicher Immissionsradien.
- Die beabsichtigte Plangebietsnutzung ist mit den Zielen der Regionalen Raumordnung vereinbar.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt (Original: Topografische Karte; M 1:25.000). Das ca. 3,0 ha große Gelände befindet sich am Südostrand der Gemeinde Friedelsheim, östlich der Schulstraße und südlich der Hauptstraße (L 525).



4. Situation der Bauleitplanung

Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes sind im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestand

Die Fläche wird derzeit überwiegend für den Weinanbau genutzt. Zur umfassenden Information wird auf die Bestandsaufnahme aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen (siehe auch den nachfolgenden Bestandsplan und die beiden Fotos).

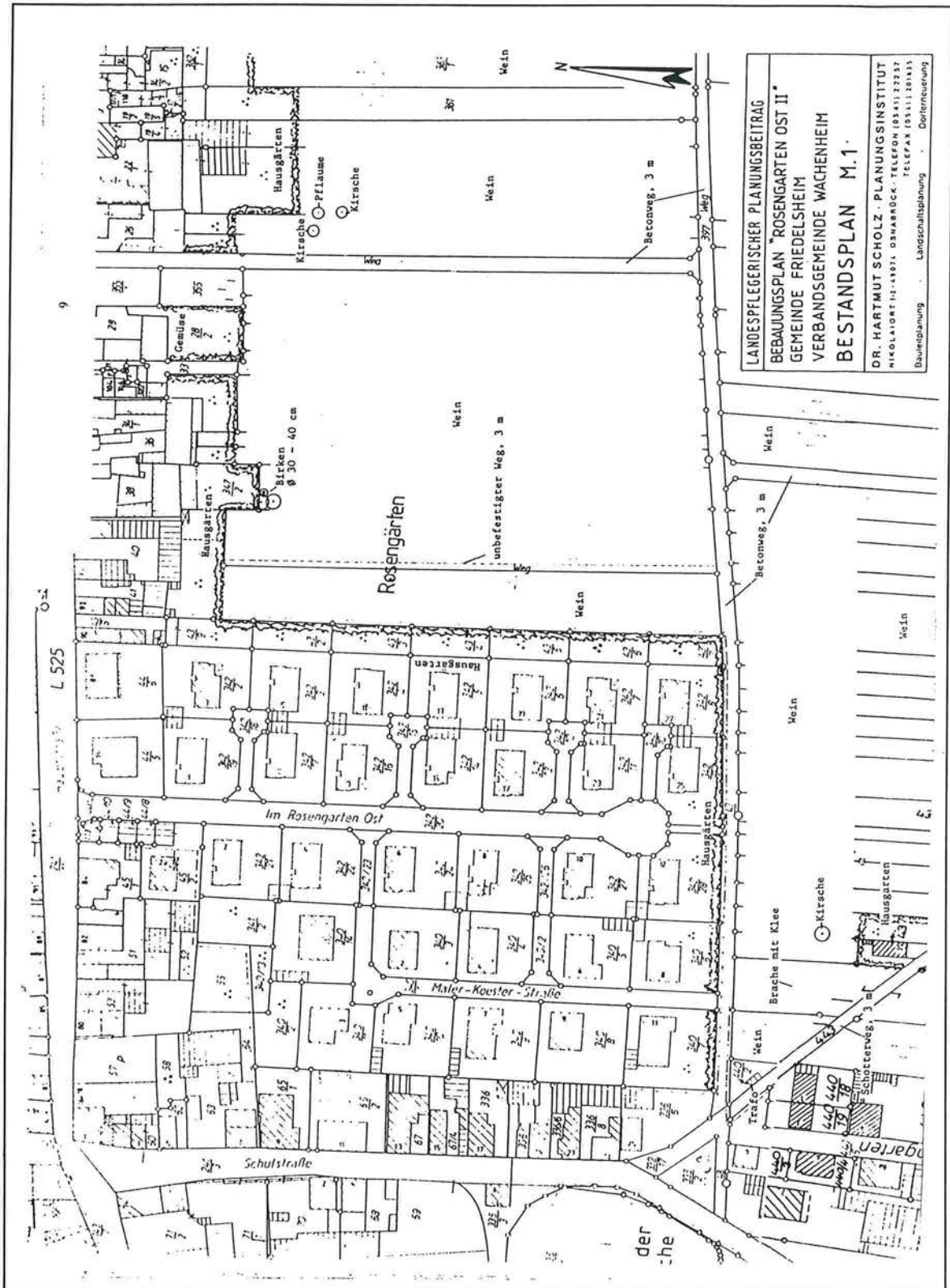




Photo 1: Blick von der Schulstraße in Höhe der Kirche von Osten nach Westen, entlang der zukünftigen südlichen Erschließungsstraße des Wohngebietes. Links hinter der dichten Bebefanzung erstreckt sich das bestehende Wohngebiet „Rosengarten“. Rechts von dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg wird in Zukunft die südliche Bauzeile des neuen Wohngebietes liegen.

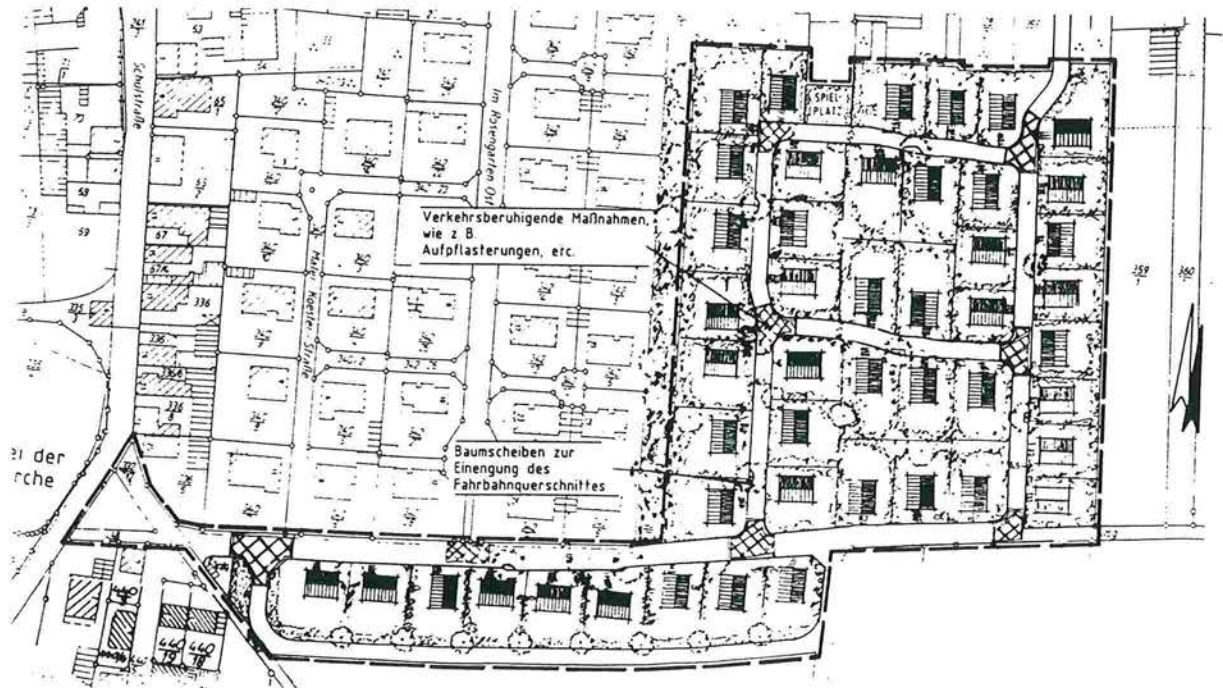


Photo 2: Blick vom Ostrand des Plangebietes von Süden nach Norden entlang des bestehenden Wirtschaftsweges. Links und recht sind die Weinstöcke gut zu erkennen. Im Hintergrund ist die Rückansicht der Gebäude an der Hauptstraße (L 525) zu sehen.

6. Planungsabsicht

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan basiert auf dem nachfolgend abgebildeten Baukonzept.



Das Plangebiet soll entsprechend des Planungsanlasses hauptsächlich dem Wohnen dienen und wird darum als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Durch die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet läßt sich die Planungsabsicht, insbesondere Wohnbauflächen bereitzustellen, zufriedenstellend verwirklichen.

Damit sich die zukünftigen Gebäude in das vorhandene Ortsbild harmonisch einordnen, wird die offene Bauweise vorgesehen und durch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser ergänzt. Entsprechend der vom Ortskern zum Ortsrand abnehmenden baulichen Verdichtung erfolgt eine Abstufung von der zweigeschossigen zur eingeschossigen Bauweise. In diesem Sinne wird auch durch weitere ergänzende textliche Festsetzungen (als Bestandteil des Bebauungsplanes) eine abgestufte maximal zulässige Gebäudehöhe vorgegeben. Durch die Vorgabe von Baugrenzen und die Stellung baulicher Anlagen, wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert. Gleichzeitig wird durch den Baugrenzenverlauf und durch die mögliche Traufen- bzw. Giebelständigkeit der Gebäude einer Eintönigkeit der Gebäudestruktur und einem städtebaulich unerwünschten Gesamteindruck entgegengewirkt.

Durch weitere textliche Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung wird das ortstypische Siedlungsbild berücksichtigt und ein identitätsstiftendes, heimatgebendes und insgesamt harmonisches städtebauliches Gesamtbild gefördert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 liegen innerhalb der zulässigen Werte des § 17 (1) der Baunutzungsverordnung.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet wird einerseits über die von der Schulstraße nach Osten abzweigende Planstraße und eine weitere von der Hauptstraße (L 525) nach Süden führende Planstraße erschlossen. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen wurde in Anlehnung an die EAE-85 vorgenommen und möglichst schmal gehalten, um mit Grund und Boden möglichst sparsam und schonend zu verfahren. Eine verkehrsberuhigende Gestaltung ist beabsichtigt. Die für den landwirtschaftlichen Verkehr erforderlichen Verkehrsflächen wurden ebenfalls berücksichtigt. Im Gegensatz zur Auslegungsfassung wurde der Verlauf der landwirtschaftlichen Verkehrsfläche im Bereich des Trafos geringfügig, ohne die Grundzüge der Planung zu verändern, modifiziert. Die landwirtschaftliche Verkehrsfläche mündet nun in die von der Schulstraße nach Osten abzweigende Planstraße, um den zukünftigen Knotenpunkt an der Schulstraße zu entlasten.

Zur Schaffung einer verkehrsgerechten und möglichst sicheren Einmündung der südlichen Erschließungsstraße in die Schulstraße wurde die dreieckige Fläche bei der Kirche insgesamt als Verkehrsfläche gekennzeichnet. Zwei mögliche Ausbaukonzepte werden durch die nachfolgenden Abbildungen angedeutet.





7. Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes und der Verkehrsflächen werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Hier sind die unter § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches aufgeführten Belange abzuwägen. Dazu gehören ebenfalls die Grundsätze der Eingriffsregelung, die laut § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes im Rahmen der Bauleitplanung geprüft und bewertet werden (vgl. dazu auch §1 Randnummer 78c und 78d in: Battis/Krautzenberger/Löhr 'BauGB', München 1994). Um den vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt beurteilen zu können, wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Dieser ist Anlage der Begründung.

Die Gemeinde Friedelsheim ist nach zahlreichen Überlegungen und Diskussionen davon überzeugt, daß der Ausweisung von Wohnbauflächen eine oberste Handlungspriorität zukommt, und eine Ausweisung entsprechender Bauflächen gerechtfertigt ist. In diesem Sinne ist der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar bzw. die Belange des Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

„Nach § 8a Abs. 1 S. 1 BNatSchG ist im Rahmen der **Abwägung** bei Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund ihrer Darstellungen oder Festsetzungen erwarten lassen, auch das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- oder Ersatzpflicht entsprechend zu berücksichtigen und darüber zu befinden.

Über diesen in § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 7 BauGB geregelten Belang ist in der planerischen Abwägung entsprechend den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 8a BNatSchG enthält keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.“¹

In dieser Hinsicht hat die Gemeinde ihren planerischen Ermessensbereich genutzt und sich in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Bereitstellung von dringend benötigtem Bauland - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.² Dabei wird diesem zurückgestellten Belang dennoch weitestgehend Rechnung getragen.

Da Flächen für die Ausweisung von Wohnbauflächen mit einem geringfügigeren Eingriff in Natur und Landschaft derzeit nicht verfügbar sind, soll dem Minimierungs- und Ausgleichsgebot im Plangebiet auch unter Berücksichtigung der Verhinderung eines weiteren Landschaftsverbrauchs insbesondere durch Pflanzgebote entsprochen werden (siehe dazu auch die textlichen Festsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplanes).

Insgesamt soll durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Beitrag geleistet werden, um den vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren und soweit möglich und sinnvoll im Plangebiet selbst auszugleichen.

Da eine vollständige Kompensation der Eingriffe im Plangebiet jedoch nicht möglich ist, soll der sogenannte Kompensationsrestwert auf zwei externen Ersatzflächen (E1 und E2) durch entsprechende Maßnahmen zu 100 % kompensiert werden. Diese Ersatzflächen sind im Bebauungsplan aufgeführt und werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag näher beschrieben.

Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, „wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“

Durch die textlich und zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes und durch die geplanten Ersatzmaßnahmen werden, nach Auffassung der Gemeinde Friedelsheim, diese Bedingungen erfüllt.

¹ Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 4. Aufl., § 1, Rn 78d

² vgl. ebenda, Rn 94

8. Immissionsschutz

Aufgrund der weiten Abstände zur L 525 bzw. durch zwischengelagerte Gebäude, die eine entsprechende Schalldämmung bewirken, ist mit unzulässigen Lärmimmissionen nicht zu rechnen.

Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen sind ebenfalls nicht zu befürchten. Altlasten sind nicht bekannt.

9. Textliche Festsetzungen

Durch die textlichen Festsetzungen, die als Bestandteil des Bebauungsplanes gelten, werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen und landespflegerischen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf die angrenzende vorhandene Bebauung. Die textlichen Festsetzungen werden als gesonderter Bestandteil dem Bebauungsplan beigelegt.

Die textlichen Festsetzungen teilen sich im wesentlichen in:

- **Planungsrechtliche Festsetzungen**, die insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zahlreiche andere städtebauliche Kriterien absichern sollen. Während die wichtigsten Festsetzungen bereits unter dem Punkt 'Planungsabsicht' erläutert wurden, soll hier lediglich auf die Festsetzung Nr. 5 eingegangen werden, die die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei begrenzt. Trotz des hohen Wohnraumbedarfs sieht die Gemeinde auch die besonderen Belange der landschaftsgerechten Eingliederung des zukünftigen Wohngebietes, insbesondere da es sich im vorliegenden Fall um einen Siedlungsabschluß nach Südosten handelt. Um nur eine geringe Versiegelung, eine aufgelockerte Bebauung und einen möglichst geringen Störungsgrad der Umgebung zu erreichen, soll das Verkehrsaufkommen und die Zahl der Kfz-Stellplätze minimiert werden. Die vorgenannten Gründe scheinen der Gemeinde als so schwerwiegende städtebauliche Gründe, daß sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen vornimmt. Diese Möglichkeit wurde durch BVerwG- Beschluß vom 09.11.1994 -4NB34.94- als rechtlich zulässig bestätigt. Die Gemeinde sieht ein geeignetes Mittel zur Erreichung dieser Ziele in der Beschränkung auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude. Dadurch werden gleichermaßen der drängende Wohnbedarf und die ökologisch wertvolle Ortsrandlage berücksichtigt.

- **Festsetzungen nach Landesbauordnung**, durch die insbesondere baugestalterische Vorgaben getroffen werden, um die zukünftige Wohnsiedlung städtebaulich harmonisch in die Ortslage zu integrieren.
- **Landschaftsplanerische Festsetzungen**, die ebenfalls planungsrechtliche Festsetzungen sind und die der Minimierung, dem Ausgleich und zum Ersatz des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt dienen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Elektrizitäts, Gas- und Wasserversorgung ist gesichert. Das bestehende Versorgungsnetz kann entsprechend des zukünftigen Mehrbedarfs ohne Probleme erweitert werden. Dabei soll die Stromversorgung des Neubaugebietes über eine neu zu errichtende Trafostation, unmittelbar neben der bestehenden Trafostation „Schulstraße“, sichergestellt werden.

Mit der Telekom wird rechtzeitig Kontakt hinsichtlich der Verkabelung aufgenommen.

Das Schmutzwasser wird über eine entsprechende Kanalisation an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Die Verbandsgemeinde Wachenheim hat ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieses Gutachtens, insbesondere die Aussagen zur Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers, wurden mit dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall diskutiert und modifiziert. Da nach fachlicher Aussage des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser bei den in Friedelsheim vorhandenen Bodenverhältnissen breitflächig mittels einer Muldenversickerung (10 cm tief) in einer Größenordnung von 4 cbm pro 100 qm angeschlossener Fläche versickert werden kann, hat sich die Gemeinde zur folgender Regelung entschieden:

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist dort zur Versickerung zu bringen. Es ist darauf zu achten, daß keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hierdurch erfolgt. Das auf den Straßenflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich zu versickern bzw. soweit erforderlich, in Mulden zurückzuhalten. Überschüssiges Oberflächenwasser (Notüberlauf) ist in den Schmutzwasserableitungskanal zur Hauptstraße hin einzuleiten.

Durch diese Regelung kann die Verlegung einer Regenwasserleitung entfallen. Dadurch können erhebliche Kosten für die einzelnen Grundstückseigentümer eingespart werden. Darüber hinaus kann so der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden, da die natürliche Grundwasserneubildung gefördert und die Überschwemmungsproblematik

abgemildert werden kann. Hinsichtlich der technischen Fachregelwerke wird dabei insbesondere auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) e.V., Hennef, verwiesen.

Maßnahmen zur Brauchwassernutzung und zur Versickerung werden grundsätzlich empfohlen. Das Gesundheitsamt Neustadt an der Weinstraße weist jedoch darauf hin, daß die Nutzung von Dachablaufwasser als Brauchwasser zu ungeahnten Hygieneproblemen führen kann. Aus diesem Grunde sollten alle Brauchwasserinstallationen den Verbandsgemeindewerken Wachenheim zwecks hygienetechnischer Überwachung gemeldet werden. Die Nutzung des Dachablaufwassers sollte auf Gartenbewässerung, Reinigung von Gartengeräten (nicht zum Wäschewaschen) und die Toilettenspülung begrenzt werden.

Die Entsorgung der im Planbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Bad Dürkheim. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Bad Dürkheim.

Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

11. Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Danach ist eine Löschwassermenge von 48m³/h (13,3 Liter/Sekunde) bereitzustellen.

Zur fachgerechten Verteilung der nötigen Hydranten wird rechtzeitig mit der örtlichen Feuerwehr der Kontakt aufgenommen.

12. Flächenbilanz

| | |
|---|-----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet: | 22.900 m ² |
| Davon Fläche mit Pflanzbindung 1.100 m ² | |
| Öffentliche Verkehrsfläche: | 5.900 m ² |
| Verkehrsfläche für die Landwirtschaft: | 1.200 m ² |
| Versorgungsfläche/Elektrizität: | 80 m ² |
| Öffentliche Grünfläche/Park: | 115 m ² |
| Öffentliche Grünfläche/Spielplatz: | 190 m ² |
| Fläche insgesamt | 30.385 m ² |

Zulässige Grundfläche:

22.900 m² Grundstücksfläche GRZ 0,4 = 9.160 m² max. zul. Grundfläche

Zulässige Geschoßfläche:

22.900 m² Grundstücksfläche GFZ 0,8 = 18.320 m² max. zul. Geschoßfläche

13. Spielplatz

Als Spielplatz wird eine rd. 190 m² große Fläche vorgesehen, die als sinnvolle Ergänzung der grundstückseigenen Spielmöglichkeiten angesehen werden kann.

14. Erschließungskosten

| | |
|---|-------------------|
| Herstellung der Verkehrsflächen ohne Grunderwerb: | ca. 590.000,-- DM |
| Herstellung der Schmutzwasserkanalisation | ca. 365.000,-- DM |
| Herstellung der Trinkwasserleitung | ca. 73.000,-- DM |
| <hr/> | |
| insgesamt: | 1.028.000,-- DM |

15. Finanzierung

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB sowie Kanalbeiträge nach den geltenden Beitragssatzungen der Gemeinde erhoben. Der Gemeindeanteil wird aus Mitteln des Vermögenshaushaltes in den nächsten 5 Jahren finanziert.

16. Bodenfunde

Nach Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, befindet sich im Plangebiet möglicherweise der Randbereich eines fränkischen Gräberfeldes des 6.-7. Jahrhunderts n. Chr. Aus diesem Grunde ist das Landesamt mind. 2 Monate vor Beginn aller Erdarbeiten im Plangebiet zu unterrichten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalbehörde des Kreises Bad Dürkheim oder der Dienststelle in Speyer zu melden.

Die archäologischen Funde und die Fundstellen werden gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert gelassen bzw. für ihren Schutz wird Sorge getragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Bauträger bzw. die Baufirmen werden durch die Gemeinde rechtzeitig auf die besonderen Denkmalschutzbelange hingewiesen.

17. Bodenordnung

Eine sinnvolle Erschließung und eine zweckmäßige bauliche Ordnung ist unter Beibehaltung der vorhandenen Grundstückszuschnitte nicht möglich. Die im Bebauungsplan vorgesehene Flächennutzung und -aufteilung zerschneidet zahlreiche Grundstücke. Dabei sind die bestehenden Grundstücke unterschiedlich betroffen.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung sind bodenordnende Maßnahmen (gesetzliches Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BauGB) erforderlich. Über die konkrete Durchführung und die formale Ausgestaltung der erforderlichen Maßnahmen wird zu gegebener Zeit entschieden.

18. Auslegungsvermerk

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes (inkl. der textlichen Festsetzungen) und dem Landespflegerischen Planungsbeitrag in der Zeit vom 16.09.96..... bis 16.10.96..... öffentlich ausgelegt.

19. Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen nach der öffentlichen Auslegung

Dienststelle:

**Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom
13.02.1996**

Mit Schreiben vom 19.12.1995 legten Sie uns den im Betreff genannten Bebauungsplanentwurf zur Stellungnahme vor. Hierzu teilen wir Ihnen mit, daß seitens der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Der Entwurf ist aus unserer Sicht jedoch änderungs- und ergänzungsbedürftig.

Zunächst werden in den Bebauungsplanunterlagen konkrete und nachvollziehbare Aussagen zur geplanten Abwasserbeseitigung (Entwässerungskonzept) vermißt, die sich an den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz orientieren. Es ist daher zu empfehlen, möglichst umgehend die Entwässerungskonzeption unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Erfordernisse mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft abzustimmen und in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten.

Gemeinderat Friedelsheim:

Die Bedenken und Anregungen des Landkreises wurden aufgegriffen. Die Verbandsgemeinde Wachenheim hat ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieses Gutachtens, insbesondere die Aussagen zur Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers, wurden mit dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall diskutiert und modifiziert. Da nach fachlicher Aussage des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser über Mulden auf den Grundstücken versickert werden kann, wird die Ziffer 10 (Ver- und Entsorgung) der Begründung zum Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

„Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist dort zur Versickerung zu bringen. Es ist darauf zu achten, daß keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hierdurch erfolgt. Das auf den Straßenflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich zu versickern bzw. soweit erforderlich, in Mulden zurückzuhalten. Überschüssiges Oberflächenwasser (Notüberlauf) ist in den Schmutzwasserableitungskanal zur Hauptstraße hin einzuleiten.“

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird festgestellt:

Im Rahmen der Baugenehmigung vom 14.02.1990, AZ.: 09/019/89010/00001, zur Errichtung einer Tennis- und Squashanlage wurde die Ortsgemeinde Friedelsheim verpflichtet, eine Ersatzfläche von 2.619,5 m² für eben dieses Bauvorhaben bereitzustellen. Dieser Verpflichtung sollte im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes „In den Almen“ nachgekommen werden.

Mit der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens „In den Almen“, die unsererseits im übrigen nicht akzeptiert werden kann, wird diese Ausgleichsverpflichtung selbstverständlich nicht aufgelöst

Somit ist die im landespflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan „Rosengarten Ost II“ dargestellte Ersatzmaßnahme E1 nach wie vor zu einem nicht unerheblichen Teil für Eingriffe im Baugebiet „In den Almen“ belegt und kann daher zur Kompensation von Eingriffen im Bebauungsplan „Rosengarten Ost II“ nicht vollständig herangezogen werden. Damit ist die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanentwurfes „Rosengarten Ost II“ bisher nicht nachgewiesen.

Die formalen Korrektorempfehlungen, die die materiellen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betreffen und damit nicht abwägungsrelevant sind, haben wir Ihnen bereits mitgeteilt.

Die Betreiber des Tennis- und Squash-Parkes haben insgesamt Grundstücke mit einer Größe von 5.323 qm als Ersatzfläche eingekauft. Demnach ist die Verpflichtung der Gemeinde zur Bereitstellung von 2.619,5 qm Ersatzfläche im Bereich „In den Almen“ erloschen. Die Ersatzfläche für das Bebauungsgebiet „Rosengarten Ost II“ kann deshalb dort ausgewiesen werden

Die formalen Korrektorempfehlungen werden berücksichtigt.

Katasteramt Bad Dürkheim vom 25.01.1996

Zum Bebauungsplanentwurf nehmen wir Stellung:

1. Bitte bei Straßeneinmündungen/-kreuzungen die Radian angeben (beispielhaft: grün gekennzeichnet in der Anlage)
2. Die in der Anlage rot gekennzeichnete Fläche des Flurstücks 349 hat nach der Bodenordnung keine eigene Zuwegung mehr.

Die Radian werden in den Plan eingetragen.

Bei der Umlegung wird versucht, den Teil des Grundstückes mit der Flur-Nr. 349 dem davorliegenden Bauplatz zuzuschlagen. Im übrigen sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt

3. Nach dem Entwurf ist am östlichen Randbereich des Bebauungsplanes eine überbaubare Tiefe mit 15.00 m festgesetzt (vgl. Anlage). Nach der zeichnerischen Darstellung sind es tatsächlich jedoch nur 13.00 m. Festsetzung und Darstellung widersprechen sich in dieser Größenordnung.
- Kaufverhandlungen mit dem angrenzenden Grundstücksnachbarn aufgenommen.
- Der Bebauungsplan wird korrigiert.
4. Eine Reihe von Grundstückseigentümern hat bei einem Bodenordnungsverfahren nur einen kleinen Flächenanspruch in Bauland. Etwa 4 Eigentümer können absehbar nur 150-170 m² Bauland beanspruchen. Auch für diese Beteiligten müssen Abfindungsmöglichkeiten bestehen. Neben Einzel- und Doppelhäusern ist deshalb beispielsweise auch Reihenhausbebauung im angesprochenen Umfang einzuplanen. Anders als unter Nr. 6.1 der Begründung beschrieben, scheint allerdings im nördlichen Planbereich eine Reihenhausbebauung möglich.
- Die Festlegung bleibt so bestehen, unter Umständen wird im Zuge des Umlegungsverfahrens eine Bebauungsplanänderung erforderlich.
5. Nach Nr. 17 der Begründung beabsichtigt die Gemeinde Friedelsheim, „den Erwerb der Flächen für öffentliche Maßnahmen im Rahmen des freihändigen Grundstücksverkehrs zu tätigen. Soweit erforderlich, sollen Ersatzflächen z.B. im Tauschverfahren zur Verfügung gestellt werden. Nach dem derzeitigen Stand der Planung sind darüber hinaus bodenordnende Maßnahmen (Grenzregelung und Umlegung) erforderlich“.
- Es wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren durchgeführt.
- Es ist nicht ganz verständlich, was diese Regelung bezweckt, Mischform zwischen privater und gesetzlicher Umlegung gibt es nämlich nicht. Nach § 55 (2) BauGB werden die dort genannten öffentlichen Flächen im gesetzlichen Umlegungsverfahren der Gemeinde sowieso vorweg zugeteilt. Der Gemeinderat sollte klar sagen, wie er sich die Bodenordnung vorstellt: privat oder gesetzlich.

Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, vom 30.01.1996

Im Bereich des Planentwurfes befindet sich möglicherweise der Randbereich eines fränkischen Gräberfeldes des 6. - 7. Jahrhunderts n.Chr.. im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Kulturdenkmal ausgewiesen.

Wir können daher der vorliegenden Planung nur zustimmen, wenn als verbindliche Auflage in den Planfeststellungsbeschluß aufgenommen wird, daß wir von allen Erdarbeiten mind. 2 Monate vorher unterrichtet werden, und daß wir die gegebenenfalls notwendig werdenden wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchführen können. Insbesondere ist es notwendig, daß wir die Planstraßen vorab untersuchen können. In die Ausschreibung ist ein entsprechender Zeitvorlauf einzurechnen und die Mehrkosten für einen sorgfältigen Mutterbodenabtrag mit Herstellung eines Baggerplanums mittels eines Böschungsbaggers einzukalkulieren.

Aufgrund der angespannten Finanz- und Personallage ist eine völlige Übernahme der anfallenden Grabungskosten nicht möglich, zumal der Flächennutzungsplan den fraglichen Bereich zumindest teilweise als Kulturdenkmal ausweist und damit die „Beseitigung der archäologischen Altlasten“ in das Kostenrisiko des Planungsträgers fällt. Zudem müssen wir fordern, daß der Bauträger die ausführende Baufirma nachdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl 2978 Nr.10, Seite 159 ff.) hinweist.

Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Für die weitere Planung ist ein Gesprächstermin dringend erforderlich.

Straßen- und Verkehrsamt Speyer vom 30.01.1996

Von Seiten des Straßen- und Verkehrsamtes

Die VGV wird das Landesamt für Denkmalpflege in Speyer rechtzeitig von den Erdarbeiten unterrichten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung und in den Plan übernommen. Die Gemeinde wird Bauträger und ausführende Baufirmen nachdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinweisen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Einmün-

Speyer bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Einmündung in die L 527 ist jedoch aufgrund der neuen Bedürfnisse verkehrsgerecht umzubauen. Wir bitten Sie daher, sich frühzeitig mit der Planungsabteilung unseres Hauses in Verbindung zu setzen und mit dieser auch die Detailpläne abzustimmen.

Des Weiteren ist an der Einmündung des Weges in die L 527 auf eine ausreichende Anfahrsicht zu achten. Sofern nicht vorhanden, ist dieser Weg verkehrsgerecht auszubauen und zu befestigen.

Die Einmündung in die L 527 ist entsprechend der zukünftigen Situation verkehrsgerecht umzubauen. Eine enge und frühzeitige Abstimmung mit der Planungsabteilung beim Straßen- und Verkehrsamt Speyer ist beabsichtigt. Erforderliche Anfahrsichten werden berücksichtigt. Ein verkehrsgerechter Ausbau des in die L 527 einmündenden Weges ist geplant.

Gesundheitsamt Neustadt an der Weinstraße vom 04.01.1996

Nach Einsichtnahme in die hier vorgelegten Planunterlagen werden unsererseits gegen oben genanntes Vorhaben keine Bedenken erhoben, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. In der Festsetzung des Landespflegerischen Planungsbeitrages wird unter Punkt 4.1 Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes darauf hingewiesen, anfallendes, unbelastetes Regenwasser von Dachflächen und Terrassen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden, oder auf den Grundstücken versickern zu lassen, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen. Bei der Nutzung von Dachablaufwasser im Privathaushalt kann es zu ungeahnten Hygieneproblemen kommen. Trotz der Existenz der DIN-1988 Teil 4 (die die technische Ausführung von Brauchwasseranlagen regelt) und Beauftragung eines Fachbetriebes mit der Installation der Hausleitung, ist das Risiko einer akzidentellen Fehlbildung bei der Installation eines zweiten Leitungssystems grundsätzlich gegeben. Dies ergibt sich vor allem aus der Notwendigkeit einer Einspeisung von Trinkwasser in die Regenwassertanks während einer längeren Trockenperiode. Obwohl bei Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften und technischen Normen die Installation einer Brauchwasseranlage keinerlei Genehmigung bedarf, ist es unseres Erachtens aus den dargelegten Gründen

Eine Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser kann nach derzeitiger Rechtslage nicht festgesetzt werden. Letztendlich bleibt eine derartige Maßnahme den jeweiligen Bauherren überlassen. Die Hinweise des Gesundheitsamtes werden jedoch von der Gemeinde aufgenommen und informativ an die zukünftigen Bauherren weitergeleitet.

erforderlich, daß alle Brauchwasserinstallationen den Verbandsgemeindewerken Wachenheim zwecks hygienetechnischer Überwachung zu melden sind. In der Hygienebranche ist man sich weitgehend einig, daß die Nutzung von Dachablaufwasser auf Gartenbewässerung, Reinigung (z.B. von landwirtschaftlichen Geräten) und Toilettenspülung (nicht zum Wachen) einzuschränken ist.

2. Aus hygienischen Gründen empfehlen wir, den Mülltonnen-Standplatz, insbesondere der „Grünen Tonne“, abseits der Wohnräume, an schattigen Stellen, vorzusehen.

Die Hinweise zum Aufstellen der Mülltonnen werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern vom 24.01.1996

Infolge der Planung ergeben sich insbesondere Beeinträchtigungen für den landwirtschaftlichen Verkehr. Die Festsetzungen müssen berücksichtigen, daß die Landwirtschaft Fahrzeuge verwendet, die eine Gesamtbreite bis zu 3,30 m und Zuglängen bis zu 18 m aufweisen. Aus diesem Grunde sind die Straßeneinmündungsbereiche mit Radien von 11 m auszustatten und jegliche Fahrbahnverengungen (Gegenverkehr!) zu unterlassen.

Im Bereich der Pl.Nr. 332/17, am Westrand des Plangebietes, im Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges Pl.Nr.443 in den Weg Pl.Nr. 332/17 und im Kreuzungsbereich Wirtschaftsweg Pl.Nr.443 und dem in west-östlicher Richtung an der Südgrenze des Planbereiches verlaufenden neu zu schaffenden Wirtschaftsweg sind daher die Einmündungsradien auf 11 m auszulegen.

Die Verkehrsinsel Pl.Nr.335/2 ist wegen der zu erwartenden Verkehrsbehinderungen zu entfernen.

Der Wirtschaftsweg Pl.Nr.397, welcher im Plangebiet zur Ortsstraße umgewidmet wird, hat besondere Erschließungsfunktionen für die landwirtschaftlichen Flächen im östlichen Bereich. Die bisherige Straßenbreite ist beizubehalten, um dem landwirtschaftlichen Verkehr

Die für den landwirtschaftlichen Verkehr erforderlichen Radien werden bei der Planung berücksichtigt.

Eine verkehrsgerechte Umgestaltung des Einmündungsbereiches ist geplant.

Der Wirtschaftsweg Pl.Nr.397 wird verkehrsgerecht ausgebaut und bietet auch dem landwirtschaftlichen Verkehr ausreichenden Bewegungsraum.

eine uneingeschränkte Nutzung zu ermöglichen.

Mit dem geplanten Standort der landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen E 1 und E 2 besteht von hier aus Einverständnis. Aus Immissionsschutzgründen ist das Plangebiet im Bereich angrenzender landw. Nutzflächen mit Pflanzzonen von mind. 2 m Breite zu versehen, da infolge der Nutzung landw. Flächen Emissionen in Form von Staub, Lärm, Abtrift der Spritzungen u. dergl. unvermeidbar sind.

Der mit Sichtvermerk der Landwirtschaftskammer abgezeichnete Bebauungsplan ist Gegenstand dieser Stellungnahme.

Die Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen E 1 und E 2 werden zur Kenntnis genommen.

Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach, Ludwigshafen am Rhein vom 17.01.1996

In der endgültigen Fassung des o.g. Bebauungsplanentwurfes sollte ersichtlich und festgeschrieben sein, wo und wie das Niederschlagswasser zurückgehalten, bzw. versickert wird.

Falsch ist die Aussage im landespflegerischen Planungsbeitrag, wonach „die Regenrückhaltung nicht weiter verfolgt wird“. Richtig ist, daß die an dieser Stelle (E 1) vorgesehene Wasserrückhaltung an anderer Stelle erfolgen soll.

Siehe Ausführungen zur Stellungnahme Kreisverwaltung.

Die Aussage im landespflegerischen Planungsbeitrag wird korrigiert.

Deutsche Telekom - Direktion Karlsruhe - vom 05.01.1996

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmelde-netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neustadt, PF 100261, 67402 Neustadt, BZN 22 in Eisenberg, Schulstraße 27, Telefon (06351) 400 211 so früh wie möglich,

Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig mit den anderen Versorgungsträgern zur wirtschaftlichen Koordination der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen benachrichtigt.

mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Pfalzwerke Energieversorgung AG, Ludwigshafen vom 07.02.1996

Im Bereich des geplanten Wohngebietes befinden sich unsere auf dem bislang (gemeindeeigenen) Flurstück Nr. 440/2 stehende Trafostation „Schulstraße“, unsere zu dieser hinführende 20-kV-Freileitung Pos. 187-01 und unsere von der Trafostation wegführende 20-kV-Kabelleitung Pos. 133, außerdem eine 0,4-kV-Freileitung unseres elektrischen Ortsnetzes Friedelsheim sowie Teile der dortigen Straßenbeleuchtungsanlage.

Die (Rest-)Fläche des genannten Grundstückes ist in der Planzeichnung bereits als Versorgungsfläche festgesetzt, die Trafostation als solche gekennzeichnet, insoweit haben wir daher keine Bedenken oder Anregungen zum vorgelegten Planentwurf.

Auch die Trasse der 20-kV-Freileitung ist zeichnerisch schon in hinreichendem Maße dargestellt, jedoch bitten wir sie - obgleich der Leitungsschutzstreifen von mit Wohngebäuden bebaubaren Flächen freigehalten ist - noch um Aufnahme einer textlichen Festsetzung oder eines Hinweises in den Bebauungsplan, wonach die Bauanträge für alle von der 20-kV-Freileitung und deren Schutzzone berührten Grundstücke auch uns - in diesem Falle unserer Betriebsverwaltung Maxdorf - zur Stellungnahme vorzulegen sind. Hierdurch soll gewährleistet sein, daß die 20-kV-Freileitung u.a. auch bei der Freiflächengestaltung der Bauplätze (Bepflanzung mit Bäumen) ausreichende Berücksichtigung finden wird.

Die direkte Versorgung der neuen Wohngrundstücke mit Strom (Hausanschlüsse) werden wir mittels Erdkabelleitungen vornehmen. Planer und Bauleiter bezüglich aller Maßnahmen hierfür ist Herr Glienke bei unserer Betriebsabteilung Maxdorf (Tel.: (06237) 935209), bitte beteiligen Sie ihn an den die Erschließung des Baugebietes betreffenden Gesprächen. Herr Glienke kann dabei auch

Der gewünschte Hinweis wird in den Plan aufgenommen.

Der genannte Planer und Bauleiter der Betriebsabteilung Maxdorf wird rechtzeitig benachrichtigt.

Auskunft geben über die jeweils genaue Lage unserer im Plangebiet bereits verlegten Starkstromkabel, welche bei der Herstellung der von der Schulstraße abzweigenden Erschließungsstraße zu beachten sind.

Laut Abschn.10 der Begründung zum Bebauungsplan kann das bestehende Elektrizitätsversorgungsnetz ohne Probleme erweitert werden. Hierzu merken wir an, daß die Stromversorgung des Neubaugebietes nicht über die vorhandene Trafostation „Schulstraße“ sichergestellt werden kann. Es ist daher von uns vorgesehen, auf der (verbleibenden) Fläche des Flurstücks Nr. 440/2 unmittelbar neben der bestehenden Trafostation eine neue zu errichten und hernach das alte Gebäude abzutragen.

Gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag ist in den Erschließungsstraßen die Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen. Diesbezüglich bitten wir Sie, Standorte für Bäume so in der Örtlichkeit festzulegen, daß sie einen Abstand von jeweils mind. 2m - Sträucher mind. 1 m - zu den im Pflanzzeitpunkt im öffentlichen Verkehrsraum vorhandenen Starkstromkabeln unseres elektrischen Ortsnetzes Friedelsheim aufweisen werden.

Sollte der bezifferte Mindestabstand nicht eingehalten werden können, sind wir selbstverständlich nicht gegen die Anpflanzung der Straßenbäume und/oder Sträucher, jedoch sollen dann zum Schutze unserer unterirdischen Versorgungsleitungen vor zu nahe an sie heranwachsendem Wurzelwerk besondere Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden (z.B. Einbau gerader oder ringförmiger Trennwände aus Stahl oder Béton); die Übernahme der hierfür anfallenden Kosten richtet sich dann nach bestehenden Verträgen, ggf. nach den gesetzlichen Bestimmungen.

An der Absteckung der Pflanzgruben für alle auf den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Gehölze beteiligen Sie bitte einvernehmlich unsere Bezirksstelle Maxdorf (Tel. (06237) 935 211), diese kann dabei die genaue Lage unserer 0,4-kV-, 20-kV- und Straßenbeleuchtungskabelleitungen angeben.

Die Begründung wird korrigiert. Nach Aussage der Pfalzwerke wird jedoch das alte Trafo-Gebäude nicht abgetragen, sondern der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Geplante Anpflanzungen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsanlagen vorgenommen. Eine enge Kooperation mit den Pfalzwerken ist beabsichtigt.

Im Rahmen der landespflegerischen Ersatzmaßnahmen ist eine ökologische Aufwertung des ehemaligen Lagerplatzes auf dem Flurstück Nr. 247 der Gemarkung Friedelsheim beabsichtigt. Da über diese Fläche (E 2) unsere 10-kV-Freileitung Pos.133/187 verläuft, bitten wir sie um Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan, wonach alle Maßnahmen im Schutzbereich der Freileitung - insbesondere am Standort des auf der Ersatzfläche stehenden Stahlgittermastes Nr. 16 - zuvor mit uns abzustimmen sind. In der vorgelegten Planpause haben wir die Trasse der 20-kV-(Doppel-)Leitung nachgetragen, bitte weisen Sie diese in ähnlicher Form im Original der Planzeichnung aus (Mittelachse, 2 x 12 m breiter Schutzstreifen, Maststandort Nr. 16).

Die auf der Ersatzfläche 1 vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen (Schaffung einer Streuobstwiese, Anpflanzung von Hecken) sind für uns ohne Belang, hiervon werden keine Energieversorgungsanlagen von uns berührt.

Von den zur Stellungnahme zugesandten Unterlagen geben wir beigefügt - mit dem beschriebenen Freileitungstrassennachtrag und unter dem Datum vom 05.02.1996 zusätzlich mit einem Sichtvermerk versehen - die Planzeichnung vom 30.11.1995 an Sie zurück, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan sowie den Landespflegerischen Planungsbeitrag haben wir behalten.

Die Trassen unserer im Baugebiet vorhandenen Starkstromkabel sowie der eingangs erwähnten 0,4-kV-Ortsnetzfreileitung haben wir - darauf weisen wir ausdrücklich hin - in der zurückgegebenen Planpause nicht dargestellt.

In Beantwortung möglicher Fragen bezüglich von den genannten 20-kV-Freileitungen ausgehender gesundheitlicher Gefahren teilen wir Ihnen im voraus mit, daß beim Bau der Versorgungsleitungen und deren Unterhaltung die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet wurden bzw. werden. Hinsichtlich der elektrischen und magnetischen Felder der Freileitungen werden demnach nicht nur die geltenden Sicherheitsgrenzwerte, sondern darüber hinaus auch die vom Bundesgesundheitsministerium empfohlenen Vorsorge-

Der geforderte Hinweis wird in den Plan übernommen.

Die weiteren Angaben werden zur Kenntnis genommen.

grenzwerte eingehalten.

**SAAR FERNGAS - Betriebsabteilung
Frankenthal vom 22.12.1995**

Da sich in diesem Bereich auch Niederdruck-Gasversorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH, PF 1951, 67209 Frankenthal, befinden können, bitten wir Sie, diese gesondert anzuschreiben.

Die Pfalzgas GmbH hat eine eigene Stellungnahme abgegeben.

**PFALZGAS GmbH Frankenthal vom
21.12.1995**

Wir teilen Ihnen mit, daß wir in dem von Ihnen angesprochenen Bereich zum Teil Gasversorgungsleitungen liegen haben, die jedoch Ihre Baumaßnahme nicht berühren.

Gegen die Verwirklichung des geplanten Projektes haben wir keinen Einwand. Es besteht jedoch die Möglichkeit, daß wir im Zuge der von Ihnen geplanten Maßnahme unser Versorgungsnetz erweitern. Wir bitten Sie, uns weiterhin über den Fortgang des Projektes zu informieren und uns ggf. zu einem Koordinationsgespräch einzuladen.

Die Pfalzgas GmbH wird rechtzeitig zur sinnvollen und wirtschaftlichen Koordination notwendiger Erschließungsmaßnahmen benachrichtigt.

**Zweckverband für Wasserversorgung
„Friedelsheimer Gruppe“, Fußgönheim,
vom 27.12.1995**

Seitens des Zweckverbandes werden grundsätzlich keine Bedenken und Anregungen gegen den Planentwurf vorgebracht. Vor Beginn der Bauarbeiten bitten wir Sie, die „Friedelsheimer Gruppe“ zum Baustelleneinweisungstermin einzuladen.

Die „Friedelsheimer Gruppe“ wird rechtzeitig eingeladen.

**Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland (BUND) - Landesverband
Rheinland-Pfalz e.V., Erpolzheim vom
15.01.1996**

Grundsätzliche Bedenken gegen die Errichtung einer Wohnbebauung in dem vorgesehenen Bereich bestehen nicht.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist gut ausgearbeitet worden. Seine Integration in die textlichen Festsetzungen hat jedoch nur unzureichend stattgefunden.

Diese Kritik bezieht sich vor allem auf die Behandlung des Niederschlagswassers. Die vom Landespfleger hierzu gemachten Vorschläge zur Nutzung und Versickerung müssen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingehen, sonst haben sie wegen der Unverbindlichkeit keinen großen Wert. Dies gilt auch für die Vorschläge zur Fassaden- und Dachbegrünung.

Die Ersatzmaßnahme ist in Ordnung, Sie sollten aber überprüfen, daß in diesem Raum, in welchem die Gemeinde ja noch mehr Ersatzmaßnahmen vornimmt, bzw. vorgenommen hat, keine Doppelanrechnungen vorkommen.

Siehe Abwägung zur Stellungnahme Kreisverwaltung.

Fassaden- und Dachbegrünung werden im Bebauungsplan nicht festgeschrieben.

Prot.Pfarramt Gönnheim vom 20.12.1995

1. Die prot.Kirchengemeinde Friedelsheim wird an einem recht schwierigen Punkt durch die vorgelegte Planung deutlich tangiert. Die Verkehrsanbindung des Bebauungsgebietes Rosengarten Ost II durch den bisherigen Betonweg aus Richtung Gönnheim an die Schulstraße erfolgt an einer Stelle, die uns bereits jetzt, also vor der Verwirklichung eines Baugebietes, Sorgen bereitet. Wegen des zum Teil sehr schnellen Verkehrs aus Richtung Niederkirchen einerseits und der begrenzten Sicht in die Schulstraße Richtung Ortsmitte andererseits bin ich beispielsweise wegen der Konfirmandinnen und Konfirmanden aus Gönnheim oder Gottesdienstbesucherinnen und -besucher, die hier die L 527 queren, ständig besorgt. Ich bin froh, daß bislang noch kein schwerwiegender Unfall zu verzeichnen ist. Durch die Verkehrsanbindung eines künftigen Neubaugebietes an die L 527 wird die verkehrliche Situation noch schwieriger. Zudem befürchten wir, daß durch den durch das erhöhte Verkehrsaufkommen steigenden Verkehrslärm in Verbindung mit den Brems- und Anfahrtsgeräuschen der Fahrzeuge aus dem Gebiet Rosengarten Ost II die Ausübung von Gottesdiensten in der

Die Gemeinde beabsichtigt, den Einmündungsbereich in die L 527 aus Gründen der Verkehrssicherheit umzugestalten, so daß dieser Bereich auch für Fußgänger und Radfahrer sicherer wird. Die erforderlichen Detailplanungen sollen u.a. in Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt in Speyer erfolgen.

prot.Kirche Friedelsheim beeinträchtigt wird. Aus beiden Gründen (gefährliche Querung der L 527 für Fußgänger und Radfahrer, mögliche Beeinträchtigung unserer Gottesdienste) bitten wir den Ortsgemeinderat Friedelsheim, bereits im Rahmen des Satzungsbeschlusses eine aus unserer Sicht unerläßliche verkehrsberuhigende Gestaltung des Einmündungsbereiches des Neubaugebietes Im Rosengarten Ost II in die Schulstraße/L 527 zu beschließen. Die auf s. 10 der Entwurfsbegründung gezeichnete Querungshilfe halten wir dafür prinzipiell für gut geeignet. Wir würden uns nur wünschen, den Überweg für Fußgänger mehr in Richtung Süden zu rücken, damit angesichts des schmalen Fußweges entlang unseres historischen und denkmalgeschützten Weinbergs an der Front zur Schulstraße hin der Zugang zur protestantischen Kirche und zu unserem Gemeindehaus besser erreicht werden kann.

2. Wir möchten bei der Ortsgemeinde Friedelsheim anregen, den für die Pfadfinder als wesentlichen Bestandteil der Jugendarbeit unserer Kirchengemeinde notwendigen Lagerplatz im Rahmen der Ausgleichsflächen mit zu realisieren.

Dies ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Bauern- und Winzerschaft Friedelsheim

Es ist darauf zu achten, daß die Ein- und Ausfahrt-Radien auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge ausreichend bemessen sind.

Die Planung erfolgt in Zusammenarbeit mit der Bauern- und Winzerschaft und dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer.

Es soll festgehalten werden, daß die Anpflanzung von Weißdorn nicht sehr sinnvoll ist, da diese Pflanze als Wirt der Feuerbrandkrankheit bekannt ist.

Der landespflegerische Planungsbeitrag wird dementsprechend abgeändert.

Darüber hinaus sind keine Anregungen oder Bedenken von Trägern öffentlicher Belange oder von privater Seite gegen die Planung vorgebracht worden.

20. Verfahrensvermerk

Die Planbegründung hat dem Satzungsbeschluß vom *19.11.96* zugrunde gelegen.

Friedelsheim, den *28. Mai 1997*

V. Müller

Ortsbürgermeister

