

# **ORTSGEMEINDE KALLSTADT BEBAUUNGSPLAN**

„Westlich An der Bleiche“ gem. § 12 i. V. m. 13a  
BauGB  
mit textlichen Festsetzungen nach  
§ 9 Abs. 1 BauGB

**Verbandsgemeinde Freinsheim  
Beschlossene Fassung**

## **BEGRÜNDUNG**



Mai 2021

**BEGRÜNDUNG  
VERFAHRENSVERMERKE**

**Planungsbüro WOLF  
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf  
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.  
M. Sc. Kristina Hoffmann  
Weberstraße 27  
67655 Kaiserslautern  
Proj.-Nr.: 571**

## **TEXTTEIL**

zum Bebauungsplan „Westlich An der Bleiche“ gem. § 12 i. V. m. 13a BauGB  
Ortsgemeinde Kallstadt

Inhalt

---

**A BEGRÜNDUNG**

**B VERFAHRENSVERMERKE**

---

# **A BEGRÜNDUNG**

## **Inhalt**

---

### **1. ALLGEMEINES**

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Lage und Größe des Plangebiets
- 1.3 Topographie
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

### **2. ERFORDERNIS DER PLANUNG**

- 2.1 Planungsanlass

### **3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung - Überschreitung der Obergrenzen
- 3.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen
- 3.4 Private Verkehrsfläche - private Anliegerstraße
- 3.5 Oberflächenentwässerung
- 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.7 Nebenanlagen
- 3.8 Entlüftung der Tiefgarage
- 3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 3.10 Örtliche Bauvorschriften

### **4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT**

### **5. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG**

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kallstadt hat gemäß § 12 i. V. m. § 2 Abs. 1, BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Westlich An der Bleiche“ am 12.03.2020 beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt.

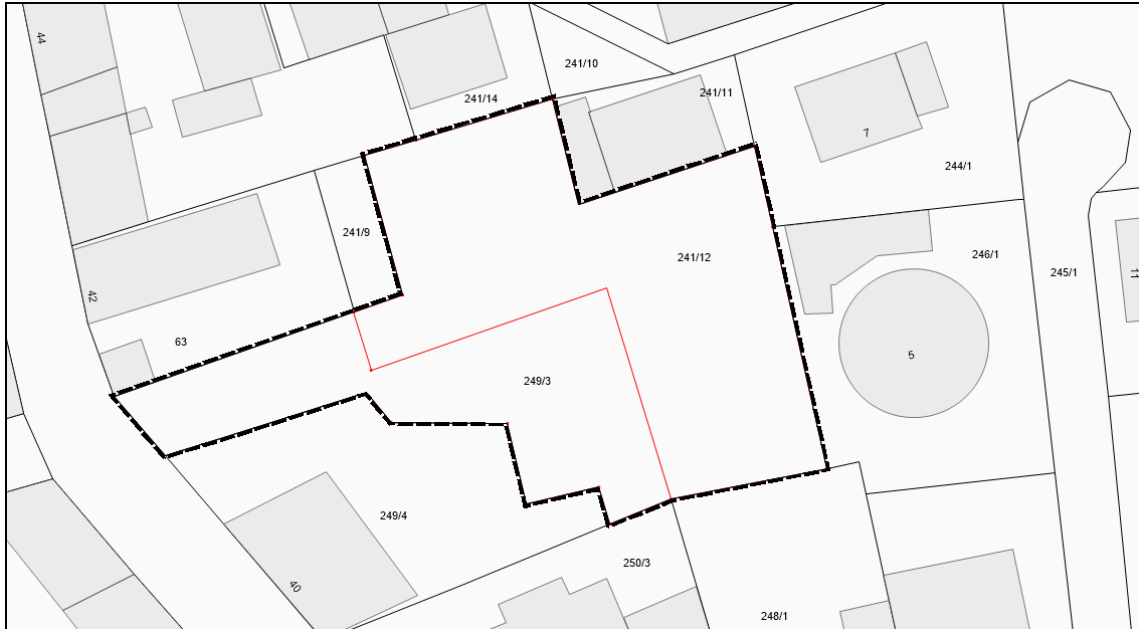


Abb.: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Quelle: Geltungsbereich: Eigene Darstellung

### 1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet liegt südlich der Ortsmitte, in der bebauten Ortslage Kallstadt, zwischen der Weinstraße (L 271) und An der Bleiche. Das Gebiet wird von der Weinstraße, im Westen des Plangebiets, erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 1.410 m<sup>2</sup>, die geplante Bebauung nimmt eine Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> ein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke Flurstücke Nr. 249/3 und 241/12.

Das Gebiet wird im Bestand von einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind zu ca. 95 % versiegelt.

Die Umgebung wird durch die Misch- und Wohnnutzung charakterisiert. Es sind viele Weingüter aufgrund der Deutschen Weinstraße ansässig. Die bauliche Dichte und der Versiegelungsgrad sind dementsprechend hoch.



Abb.: Luftbild  
Quelle: Luftbild: LANIS, Geltungsbereich: Eigene Darstellung

### 1.3 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um von Süd-Westen nach Nord-Osten leicht abfallendes Gelände. Die topografischen Gegebenheiten haben keine relevanten Auswirkungen auf die Planung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
Quelle: FNP: Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim ist der westliche Bereich als Mischbaufläche dargestellt. In diesem Bereich ist die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: private Anliegerstraße festgesetzt. Der östliche, größere Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wurde dementsprechend die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Folglich wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und der Flächennutzungsplan muss nicht an die geplante Bebauung angepasst werden.

### **1.5 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die voraussichtlich versiegelten Flächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwerte
- Es kann davon ausgegangen werden, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt oder geschädigt werden
- Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird in diesem Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Natur- und Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Gravierende negative Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht zu erkennen.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANUNG**

### **2.1 Planungsanlass und Planungsziel (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Das Planungsziel liegt darin, neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die baurechtliche Sicherung der geplanten Bebauung - die Einrichtung eines Gebäudes mit 11 Wohnungen - zu ermöglichen.

In Kallstadt ist die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der guten Lage (Bad Dürkheim, Grünstadt) hoch, die Flächenverfügbarkeit jedoch sehr gering. Aus diesem Grund ist die Entwicklung im Innenbereich, im Bestand, eine sinnvolle und nachhaltige Lösung.

## **3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Tankstellen sind nicht zugelassen.

Gemäß Durchführungsvertrag darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gebäudekomplex mit 11 Wohnungen errichtet werden.

### **Begründung**

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes resultiert aus der Umgebung und dem Bestand. Außerdem entspricht diese Festsetzung der Darstellung im Flächennutzungsplan. Diese Festsetzung ist für das geplante Vorhaben gem. § 4 BauNVO geeignet.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung - Überschreitung der Obergrenzen**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Grundfläche (GRZ), Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Wohneinheiten getroffen.

#### **Begründung**

Die Festsetzungen bzgl. Maß der baulichen Nutzung sollen das Vorhaben im Bebauungsplan, welches im Durchführungsvertrag geregelt ist, zulassen.

Die geplante GRZ für die Hauptanlagen (Gebäude) liegt bei dem geplanten Vorhaben bei ca. 0,42 (inkl. Terrassen). Durch den oberirdischen Stellplatz, überdeckte Tiefgarage und Tiefgarageneinfahrt erhöht sich die GRZ auf ca. 0,8.

Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) für ein allgemeines Wohngebiet liegt bei 0,4 (vgl. § 17 BauNVO). Durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen darf diese um 50 % überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Bebauungsplan muss die GRZ 0,8 festgesetzt werden, weil die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreicht. Laut BauNVO ist die zulässige Überschreitung bis zu 50 % (max. 0,8 GRZ) möglich. Demnach dürften 259,3865 m<sup>2</sup> (50 % von 518,773 m<sup>2</sup> - Hauptgebäude) zusätzlich unterbaut werden. Die TG-Fläche außerhalb der Baugrenzen nimmt jedoch eine Fläche von 422,136 m<sup>2</sup> ein.

Die Überschreitung der GRZ ist aufgrund der Tiefgarage und der Zufahrt zu der Tiefgarage verschuldet. Für die notwendigen und die geforderten 22 Stellplätze muss aufgrund fehlender Fläche auf dem Grundstück eine Tiefgarage errichtet werden.

Eine Nachverdichtung im Ortskern ist vom Gesetzgeber gewünscht und soll den Grundsatz - Innenentwicklung vor Außenentwicklung - vorantreiben. Die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal 11 Wohneinheiten beansprucht keine Flächen im Außenbereich und bewirkt geringere Flächenneuanspruchnahme. Dabei werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, weil das Gebäude ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken hat und die Besonnung und Belüftung des Gebäudes gewährleistet ist. Außerdem werden keine neuen Verkehrsflächen ausgewiesen sondern die bestehende Erschließung beansprucht. Aus diesen Gründen ist die Überschreitung der GRZ gerechtfertigt.

### **3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen per Baugrenze fest vorgegeben.

#### **Begründung**

Die Festsetzungen sollen in erster Linie lediglich das Vorhaben zulassen, welches im Durchführungsvertrag geregelt ist. Dabei sind die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise genau vorgegeben.

### **3.4 Private Verkehrsfläche - private Anliegerstraße und Tiefgarage**

Um die Erschließung der Anwohner zu gewährleisten, ist die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: private Anliegerstraße festgesetzt. Außerdem sind Flächen für die Tiefgarage festgesetzt.

#### **Begründung**

Dadurch ist die Erschließung des Wohnkomplexes mit 11 Wohneinheiten gesichert.

Die Zu- und Ausfahrt-Situation in die Weinstraße bzw. in die private Anliegerstraße wurde bereits mit LBM Speyer abgestimmt.

Da die Zufahrt in einer Innenkurve mit schlechter Sicht in Richtung Ortsmitte und in Richtung Ungstein liegt, wird ein Verkehrsspiegel angebracht. Damit wird die Unfallgefahr auf das Minimum begrenzt.

Die Errichtung der Tiefgarage ist für die geforderten Stellplätze notwendig und bietet Platz für 21 Kraftfahrzeuge.

Die Lärmentwicklung wurde von Prof. Dr. Gordan aus Mainz analysiert und bewertet (Bericht im Anhang). Dabei wurde insbesondere die Lärmbelastung des Nachbargrundstücks Weinstraße 40 untersucht. Die Lärmbelastung wurde dabei als unerheblich bewertet.

### **3.5 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung und die Verkehrsflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben möglichst auf den Grundstücken zu belassen.

#### **Begründung**

Diese Festsetzung ist allgemein formuliert, damit die Fach-Ingenieure ausreichend Spielraum bei der Oberflächenentwässerungs-Planung haben.

Eine Oberflächenentwässerungs-Planung (inkl. Gebäudeentwässerung etc.) wird von einem fachkundigen Ingenieur-Büro konzipiert und - unter Beachtung der eingegangenen Stellungnahmen sowie nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden (SGD Süd, VG-Werke) - mit dem Bauantrag der Kreisverwaltung vorgelegt.

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

Im Bebauungsplan werden Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahme (im Falle der Beseitigung der bestehenden Efeuhecke) festgesetzt.

#### **Begründung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich in einem § 34 BauGB-Gebiet befindet und die geplante Bebauung sich an die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung anpasst, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB abgesehen.

Nichtdestrotz wurde ein Artenschutzgutachten (im Anhang) erstellt um jegliche Beeinträchtigung der Arten durch Vermeidungsmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen auszuschließen.

An der Lagerhalle wurden keine Fortpflanzungsstätten von Gebäudebrütern gefunden.

Lediglich die Efeuhecke soll bei Entfernung ersetzt werden.

Ansonsten sind keine zu schützende Arten auf dem Gebiet vorhanden.

„Bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme ergeben sich keine Konflikte mit dem Bundesnaturschutzgesetz. Die Fortpflanzungsstätten vor Ort werden durch die Pflanzung einer neuen Hecke in ausreichender Menge ersetzt und können

nach Beendigung der Baumaßnahme wieder besiedelt werden. Eine Störung von Individuen kann durch die Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.“<sup>1</sup>

### **3.7 Nebenanlagen**

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der privaten Verkehrsflächen zulässig.

#### **Begründung**

Diese Festsetzung wurde von den Pfalzwerken im Rahmen der Offenlage und der Trägerbeteiligung gefordert: „Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Plangebiet wird die Errichtung einer Transformatorstation im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich werden. Dafür wird eine Grundfläche in der Größe ca. 25 m<sup>2</sup> benötigt, deren Lage im Plangebiet erst dann bestimmbar ist, wenn die elektrischen Belastungsschwerpunkte bekannt sind.“

### **3.8 Entlüftung der Tiefgarage**

Für die Entlüftung der Tiefgarage sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, damit die angrenzenden Wohngebäude durch Geräusch- und Schadstoffimmissionen nicht beeinträchtigt werden.

#### **Begründung**

Aufgrund des geringen Abstands des Tiefgaragenfensters zum Nachbarhaus (ca. 1,5 m) müssen geeignete Entlüftungs-Maßnahmen getroffen werden. Die Entlüftung der Tiefgarage wird von einem Fachplaner erstellt und zusammen mit dem Bauantrag der Kreisverwaltung vorgelegt.

### **3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Es werden Walmdächer festgesetzt. Die Farbgebung der Dacheindeckung ist in rotrotbraunen Farben auszuführen.

#### **Begründung**

Das Ortsbild von Kallstadt ist weitgehend durch die historische Bebauung geprägt. Das Siedlungsbild wird unter anderem durch geneigte Dächer - dazu gehören insbesondere Walm- oder Krüppelwalmdächer - mit rot bis rotbraunen Ziegeln, geprägt. Walmdach ist eine historisch überlieferte Dachform und ist im Ort sowie entlang der Deutschen Weinstraße vorhanden.

Durch Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neue Bausubstanz ordentlich in das Gesamtgefüge einordnet und so das orts- und regionaltypische Siedlungsbild erhalten bleibt.

### **3.10 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß der Satzung der Ortsgemeinde Kallstadt über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO ist festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze je Einfamilienhaus (je Wohnung) oder je Reihenhauses (je Wohnung) oder je Mehrfamilienhaus (je Wohnung) auf dem Grundstück herzustellen sind.

#### **Begründung**

Aufgrund fehlender Fläche auf dem Grundstück, ist eine Tiefgarage für das Wohnhaus vorgesehen. In der Tiefgarage sind 21 Stellplätze und im Hof 1 Stellplatz geplant. Für die 11 Wohneinheiten sind folglich 22 geforderte Stellplätze verfügbar.

---

<sup>1</sup> Vgl. Artenschutzgutachten S. 6.

#### 4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich in einem § 34 BauGB-Gebiet befindet und die geplante Bebauung sich an die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung anpasst, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB abgesehen.

##### *Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Aufgrund der Lage der Grundstücke, welche von vier Seiten durch dichte Bebauung umschlossen sind, kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes durch die geplante Wohnnutzung keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt besteht. Außerdem befindet sich derzeit eine große landwirtschaftliche Halle auf dem Grundstück, welche für das geplante Bauvorhaben abgerissen wird. Die bestehende Efeuhecke wird bei Entfernung ersetzt.

##### *Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit*

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Nutzungsänderung keine Nachteile.

##### *Schutzgut Boden*

Durch die geplante Wohnnutzung kommt es zwar zur teilweisen Versiegelung der Bodenfläche, allerdings wird aufgrund der Wiedernutzbarmachung der Flächen im Innenbereich dem Grundsatz Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

##### *Schutzgut Wasser*

Die Belange des Schutzgutes Wassers sind aufgrund fehlender Gewässer im Plangebiet oder in der unmittelbaren Nähe nicht betroffen.

##### *Schutzgut Klima und Luft*

Innerhalb des Plangebietes sowie in der Nachbarschaft befinden sich weder Luftaustauschbahnen noch klimatische Wirkungsräume. Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht negativ beeinflusst.

##### *Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung*

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage besteht durch die geplante Nutzung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das geplante Vorhaben fügt sich, aufgrund festgesetzter Firsthöhe, Baufenster und Baumasse, ein.

##### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Auch bestehen bei der Planung keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Daneben bestehen durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 lit. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Bebauungsplanänderung kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wodurch auf die Durchführung einer Umweltprüfung und somit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

#### 4. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zeitraum zwischen dem 25.01.2021 und 26.02.2021 durchgeführt. Insgesamt wurden 12 Stellungnahmen abgegeben. Vier Behörden haben keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zum Ausdruck gebracht, weitere vier Behörden haben lediglich Hinweise abgegeben, die restlichen vier Behörden -

- SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Bauen und Umwelt
- Verbandsgemeinde Werke Freinsheim
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Zentrale Aufgaben und Finanzen

haben dagegen Bedenken geäußert.

Die SGD Süd, die Verbandsgemeindewerke Freinsheim sowie die KV Bad Dürkheim (Zentrale Aufgaben und Finanzen) sind mit der Festsetzung der Oberflächenentwässerung nicht einverstanden. Die Festsetzung sei zu ungenau bzw. mit zu undetaillierten Angaben formuliert und müsste ergänzt werden.

Diese Festsetzung ist mit Absicht allgemein formuliert, damit die Fach-Ingenieure ausreichend Spielraum bei der Oberflächenentwässerungs-Planung haben.

Eine Oberflächenentwässerungs-Planung (inkl. Gebäudeentwässerung etc.) wird von einem fachkundigen Ingenieur-Büro konzipiert und - unter Beachtung der eingegangenen Stellungnahmen sowie nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden (SGD Süd, VG-Werke) - mit dem Bauantrag der Kreisverwaltung vorgelegt.

Die Abteilung „Zentrale Aufgaben und Finanzen“ (Kreisverwaltung) hat außerdem ein paar redaktionelle Anmerkungen zum Bebauungsplan - wie z. B. fehlende Maßbezeichnung oder die eindeutige Festsetzung der Firsthöhe - geäußert. Die Anmerkungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Abteilung „Bauen und Umwelt“ ist mit dem Bebauungsplan einverstanden. Lediglich die textliche Festsetzung „6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ soll um ein paar zusätzliche Maßnahmen ergänzt werden. Außerdem soll der Standort der textlich festgesetzten Hecke zeichnerisch festgesetzt werden. Die Stellungnahme wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Alle abgegebenen Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Die vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen des Vorentwurfs wurden in dem vorliegenden Entwurf zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet.

## **B VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 12.03.2020
2. Beschluss über die Annahme des Entwurfes 17.12.2020
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB mit Schreiben vom: 25.01.2021  
bis: 26.02.2021
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung und  
Behördenbeteiligung 17.12.2020
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im  
Amtsblatt vom 15.01.2021
6. Benachrichtigung der Behörden über die  
öffentliche Auslegung 19.01.2021
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB von: 25.01.2021  
bis: 26.02.2021
8. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen 10.05.2021
9. Beschluss Durchführungsvertrag 10.05.2021
10. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB 10.05.2021
11. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung am 17.05.2021

---

Unterschrift  
Ortsbürgermeister  
Dr. Thomas Jaworek

Dienstsiegel

12. Bekanntmachung Inkrafttreten gem. § 10 BauGB 28.05.2021

---

Unterschrift  
Ortsbürgermeister  
Dr. Thomas Jaworek

Dienstsiegel