

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 Anlage 1
Abwägung Bedenken und Anregungen TÖB und Bürger
- 7.2 Anlage 2
Planänderung zur öffentlichen Auslegung
- 7.3 Anlage 3
Planänderungen zur erneuten öffentlichen Auslegung
- 7.4 Anlage 4
Abwägung Bedenken und Anregungen TÖB und Bürger zur erneuten öffentlichen Auslegung

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Planungsanlass

Wegen der in der Gemeinde herrschenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Laumersheim beschlossen, den Bebauungsplan "Burggärten" aufzustellen.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Laumersheim hat in seiner Sitzung am 01.12.1993 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Burggärten" beschlossen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der z. Z. rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt Land sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Burggärten" Wohnbauflächen vor.

1.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanung „Burggärten“ ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Bereich zwischen Ortskern und Neubaugebiet im Bereich der Schillerstrasse zu bebauen und städtebaulich neu zu ordnen.

Die neue Bebauung soll planungsrechtlich so vorbereitet werden, dass ein verträglicher Übergang zu den bestehenden, angrenzenden Gebäude- und Flächennutzungen erfolgt.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1 Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich schließt sich nördlich an den Ortskern von Laumersheim an und schließt eine "Baulücke" zwischen Ortskern und Neubaugebiet "An der Dirmsteiner Str." Im Südosten wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Burgstrasse und den Eckbach.

An der Northwest- und Nordostseite grenzt der Geltungsbereich an bereits bebaute Grundstücke. An der Südwestseite grenzt der Geltungsbereich z.T. an die Ortslage an der Burgstrasse und z.T. an unbebaute Grundstücke.

2.2 Bestehende Planungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Im Dorferneuerungskonzept der Gemeinde Laumersheim ist das Plangebiet ebenfalls als Erweiterung der Baulandflächen in Laumersheim vorgesehen.

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan "An der Dirmsteiner Str." an das Plangebiet an.

Im Südwesten soll auf dem Grundstück 112/3 und 111/1 außerhalb des Geltungsbereiches ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage nach den Vorschriften des § 34 BauGB errichtet werden. Die Baumaßnahme wurde im Vorgriff auf den vorliegenden B-Plan vom Bauherren mit der Ortsgemeinde abgestimmt.

2.3 Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Nordwest nach Südost um rd. 3,00 m, kann dabei jedoch als eben angesehen werden.

2.4 Bisherige Gebäude- und Flächennutzung

Mit Ausnahme zweier landwirtschaftlicher Nebengebäude im Anschlussbereich an die Burgstrasse ist das Gelände des Geltungsbereiches unbebaut und wird z. Z. landwirtschaftlich und gärtnerisch (Kleingärten) genutzt.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Nordwesten und im Nordosten wird der Geltungsbereich durch vorhandene Gräben begrenzt die dem Oberflächenwasserabfluss bei starken Niederschlägen dienen. Trockenwetterabfluss besteht in diesen Gräben nicht.

Im Südosten grenzt der Eckbach an das Plangebiet. Für letzteren besteht ein Gewässerpflegeplan, der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Für die vorgenannten Gräben ist ein Randstreifen für den Ausbau und die Pflege der Gräben von ca. 5,00 m zuzüglich der vorhandenen Grabenfläche bei der Planung als Vorgabe zu berücksichtigen.

3. ERLÄUTERUNG DER GESAMPLANUNG

3.1 Planungsalternativen

Zu Planungsbeginn wurde untersucht, den Geltungsbereich so zu vergrößern, dass auch die unbebauten Grundstücke im Bereich des Weges "Burggraben" mit in den Geltungsbereich einbezogen werden. Nach intensiver Diskussion im Gemeinderat wurde jedoch beschlossen, diese Flächen als mögliche Erweiterung des vorliegenden B-Planes vorläufig nicht zu überplanen, jedoch eine Anschlussmöglichkeit für Verkehrs- und Erschließungsanlagen vorzusehen. Innerhalb des jetzt vorliegenden Geltungsbereiches wurde die alternative Verkehrserschließung von der Schillerstr. über die Planstr. C bis zur Burgstrasse zunächst vorgesehen, dann aber nach Erwerb des Grundstückes Plan Nr. 98/3 durch die Gemeinde Laumersheim wieder zurückgestellt und eine direkte Anbindung der Burgstrasse über die Planstrasse A zur Schillerstrasse als die verkehrstechnisch bessere Verbindung geplant.

3.2 Erschließung Verkehr

Für die Erschließung des Plangebietes mit Straßenverkehrsflächen stehen drei Verknüpfungspunkte mit dem vorhandenen Straßensystem in Laumersheim zur Verfügung. Es sind dies die Einmündung an der Schillerstrasse (Plannr. 321/74), sowie die zwei Anschlussbereiche der Burgstrasse. Nach Abwägung der verschiedenen Alternativen hat sich die Gemeinde für die Lösung der verkehrstechnischen Erschließung durch die Verbindung von der Schillerstrasse über die Planstrasse A zur Burgstrasse, sowie die weitere Erschließung des Baugebietes durch zwei kleine Stichstrassen mit Wendebereich entschieden. Vom Wendebereich der Planstrasse C soll ein Fußweg zum bestehenden Fußweg entlang des Eckbaches führen. Im Wendebereich der Planstrasse B ist die Möglichkeit einer Baugebietserweiterung in südwestlicher Richtung entlang des Burggrabens vorgesehen. In der Objektplanung sind die Straßenhöhen so festzulegen, dass das Konzept der Oberflächenwasserbeseitigung, vor allem im Hinblick auf die erforderlichen Stauräume im Bereich des Eckbaches ohne Rückstaugefahr für die privaten Grundstücke realisiert werden kann.

Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sollen die Strassen im Plangebiet als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" ausgebildet werden.

Vorgesehen ist verkehrsberuhigter Ausbau.

Stellplätze für Besucher und Lieferanten des Baugebietes sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

3.3 Erschließung Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeinde Grünstadt - Land.

Das Neubaugebiet wird -soweit möglich- im Trennsystem entwässert. Dabei wird der geplante Schmutzwasserkanal an die örtliche Mischwasserkanalisation angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird dem Eckbach zugeleitet.

Das Außengebietswasser muss weiterhin über den Graben zum Eckbach abgeleitet werden. Dabei sind die angrenzenden Grundstücke vor Überflutung zu schützen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Grabens muss hierfür erhöht werden.

Das vorgeschlagene Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstr., abgestimmt.

Die beiden geplanten Grundstücke am südwestlichen Abschnitt der Planstr. A können auf Grund der geringen Tiefenlage des Regenwasserkanals in den höher gelegenen Planstr. B/C nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. In diesem Teilbereich ist eine Mischentwässerung vorgesehen.

Bei der Straßenplanung wird berücksichtigt, dass die Grundstücksflächen am Eckbach zum Schutz vor Überschwemmung höher gelegt werden müssen.

3.4 Bebaubare Flächen

Im Geltungsbereich des B-Planes sind in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf den größeren vorgeschlagenen Grundstücken, bzw. durch Zusammenfassung kleinerer Grundstücke sollen die weitergehenden Nutzungen innerhalb des allgem. Wohngebietes möglich sein.

Im Bebauungsplan ist die Stellung der Gebäude, parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen, vorgesehen.

In dem B-Plan sind örtliche Bauvorschriften nach § 88 LBauO mit dem Ziel aufgenommen, die bauliche Gestaltung im Geltungsbereich mit wesentlichen ortstypischen Merkmalen so zu gestalten, dass eine harmonische Verbindung zwischen vorhandenen und neuen Ortsteilen erreicht wird.

3.5 Grünordnung

Siehe landespflegerischer Begleitplan.

3.6 Umweltverträglichkeit

Siehe landespflegerischer Begleitplan

3.7 Kostenschätzung

Verkehrsflächen	1900 m ²	je	110,00	209.000,00 €
Grünflächen	2900 m ²	je	7,50	21.750,00 €
Beleuchtung	10 St	je	2500,00	25.000,00 €
Wasserversorgung	350 m	x	175,00	61.250,00 €
Kanal SW	220 m	x	400,00	88.000,00 €
Kanal RW	220 m	x	300,00	66.000,00 €
Umlage Ausgleichs- u. Ersatzflächen			psch	10.000,00 €
Erdbecken u. Gräben			psch	50.000,00 €
				<hr/>
				531.000,00 €

bebaubare Fläche 9258 m²

Erschließungsbetrag 531.000 : 9258 = 57,36 rd. 60,--€/m²

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 geringen Gebietsgröße und wegen der in der Gemeinde Laumersheim 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

Die Festsetzung eines Höchstwertes der GRZ und der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt in Anlehnung an die bestehende Bebauung und soll einen städtebaulich harmonischen Übergang vom historischen Ortskern zum Neubaugebiet im Bereich der Schillerstr. 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 zulässig.

Die Festsetzung der Bebauung mit kleineren Wohnhäusern erfolgt, um der dörflichen Struktur von Laumersheim gerecht zu werden. Zudem soll die zum Teil verdichtete Bauform der Doppelhausbebauung den Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten reduzieren.

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 verstärkten optischen Eindruck der geordneten städtebaulichen Verhältnisse in der innerörtlichen Lage zu erhalten, 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 nach den Vorschriften der LBauO mit der Einschränkung zulässig, dass ein Abstand von 3,00 m zu allen Grenzen zwischen Baugrundstück und Flächen für die Wasserwirtschaft einzuhalten ist.

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 unterbrochen wird.

4.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund der Einpassung der Bebauung in das dörfliche Ortsbild von Laumersheim ist die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude im Plangebiet begrenzt auf zwei Wohnungen je Wohngebäude in Einzelhäusern. Bei Doppelhäusern sind zwei Wohnungen je Haushälfte zulässig. Dadurch wird dem ortsüblichen Maßstab hinsichtlich der Wohnungsstruktur und der Gebäudegröße entsprochen. Es soll zudem verhindert werden, dass die Wohngebäude durch spätere Umstrukturierung in ihrer städtebaulichen Eigenart beeinträchtigt werden.

4.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch die Verbindung der Schillerstraße über Planstraße A mit der Burgstraße.

Dadurch ist eine Anbindung des Baugebietes von zwei bestehenden Straßen gewährleistet und eine zusätzliche innerörtliche Verbindung geschaffen. Bei straßenbaubedingten oder verkehrlichen Störungen einer der beiden Zufahrtsstraßen besteht somit die Möglichkeit, auf die andere auszuweichen.

Die weitere Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei kleine Stichstraßen, die eine ruhige Wohnlage gewährleisten. Diese wird zudem durch die Ausbildung der Straßen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" verstärkt. Der verkehrsberuhigte Ausbau mit Beton- und Natursteinpflaster sowie mit Verkehrsgrün ermöglicht die Nutzung des Straßenraumes als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Anwohner.

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 grundsätzlich unzulässig. Eine Ausnahme bilden Garagendächer, wenn diese begrünt werden, weil dadurch der Oberflächenwasser-rückhaltung 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 durch ausreichend verbleibende private Grundstücksfreiflächen Rechnung getragen, sowie durch die bereits beschriebene Art der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigter Gestaltung.

5. BODENORDNUNG

5.1 Umlegungsverfahren

Es ist vorgesehen, eine freiwillige Baulandumlegung durchzuführen.

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 08.06.2006 gebilligt.

Laumersheim, den

Ortsbürgermeister

Hinweis: Der beigefügte landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 5.3.1998 mit dem Termin am 14.4.1998 durchgeführt. Es wurden gemäss beigefügter Liste die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Folgende Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange gingen ein und wurden in die Abwägung eingestellt:

Katholische Kirchenstiftung, Dirmstein:

Stellungnahme vom 20.03.1998

Es wird zu bedenken gegeben, dass die Fortführung der Planstrasse B zu einem späteren Zeitpunkt den Ausbau des Anschlussstückes erfordert und eine doppelte Belastung für die angrenzenden Grundstücksbesitzer durch die entstehenden Anliegergebühren nach sich ziehen würde. Als Lösungsmöglichkeit wird entweder ein prozentual geringerer Anliegerbeitrag für diese Grundstücke vorgeschlagen oder ein sofortiger Ausbau des Anschlussstückes bis zur Plangebietsgrenze.

Zudem geht der Vorschlag ein, die Planstrasse B zu verlegen.

Als weitere Anregung wird eine Änderung der Bebauungsart für vier Grundstücke vorgeschlagen. Es wird weiterhin angemerkt, dass für die 2-3 zu erwartenden Wohneinheiten pro Haus rechtzeitig die erforderliche Anzahl an Stellplätzen auf den Grundstücken vorgesehen werden sollte (2 Stellplätze pro WE).

Kommentar

- Der Ortsgemeinderat Laumersheim beschließt, dass die Planstrasse B in ihrer gesamten Ausdehnung, also so wie sie im Bebauungsplan vorgesehen ist, als Erschließungsanlage hergestellt wird.
- Der Vorschlag, die Planstrasse B zu verlegen wird abgelehnt.
- Dem Vorschlag für 4 Grundstücke die Bebauungsart zu ändern wird zugestimmt.
- Dem Vorschlag, dass für 2-3 zu erwartende Wohneinheiten pro Haus rechtzeitig die erforderliche Anzahl an Stellplätzen auf den Grundstücken vorgesehen werden sollte (2 Stellplätze pro Wohneinheit) wird zugestimmt.

Bundesvermögensamt Landau

Stellungnahme vom 24.03.1998

Belange der Bundesfinanzverwaltung sowie von ausländischen Streitkräften werden nicht berührt. Es erfolgt der Hinweis, in dieser Angelegenheit Verbindung zur Wehrbereichsverwaltung IV aufzunehmen.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt

Stellungnahme vom 10.03.1998

Keine Bedenken.

Saar Ferngas AG, Frankenthal

Stellungnahme vom 10.03.1998

Es wird angemerkt, dass im Planbereich keine Gashochdruckleitungen der Saar Ferngas AG verlegt sind.

Luftfahrt-Bundesamt, Braunschweig

Stellungnahme vom 09.03.1998

Das Luftfahrt-Bundesamt merkt an, dass keine Stellungnahme abgeben kann und bittet um künftige Streichung aus dem Verteiler.

Deutsche Post AG, BIC, Karlsruhe

Stellungnahme vom 09.03.1998

Keine Bedenken.

DBI, Deutsche Bahn Gruppe, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 06.03.1998

Es erfolgt die Weiterleitung an die DB AG Karlsruhe.

Strassen- und Verkehrsamt, Worms

Stellungnahme vom 10.03.1998

Die Stellungnahme erfolgt über das zuständige SVA Speyer.

Strassen- und Verkehrsamt, Speyer

Stellungnahme vom 07.04.1998

Die Überprüfung in straßenplanerischer Hinsicht ist noch nicht abgeschlossen.
Bitte um Terminverschiebung.

Pfalzgas GmbH, Frankenthal

Stellungnahme vom 12.03.1998

Keine Bedenken.

Deutscher Wetterdienst, Trier

Stellungnahme vom 11.03.1998

Eine Bewertung, inwiefern die Planung Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse hat, kann nur im Rahmen einer klimatologischen Untersuchung bzw. Stellungnahme erfolgen. Bei Bedarf kann der deutsche Wetterdienst eine gutachtliche Stellung vornehmen.

Kommentar

Der Ortsgemeinderat Laumersheim beschließt, dass die Anregungen des Deutschen Wetterdienstes unter Zugrundelegung der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen werden.

Deutsche Bahn AG, Karlsruhe

Stellungnahme vom 12.03.1998
Keine Bedenken.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Neustadt an der Weinstr.

Stellungnahme vom 13.03.1998
Keine Bedenken.

Kulturamt Neustadt an der Weinstr.

Stellungnahme vom 16.03.1998
Keine Bedenken.

Staatbauamt Landau

Stellungnahme vom 03.04.1998
Keine Bedenken.

DFS, Deutsche Flugsicherung GmbH, Offenbach a.M.

Stellungnahme vom 02.04.1998
Keine Bedenken.

Handwerkskammer der Pfalz (HWK), Kaiserslautern

Stellungnahme vom 02.04.1998
Keine Bedenken.

Katasteramt Grünstadt

Stellungnahme vom 26.03.1998
Keine Bedenken.

IHK Pfalz, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 09.04.1998
Keine Bedenken.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 20.04.1998
Keine Bedenken.

Wehrbereichsverwaltung IV, Wiesbaden

Stellungnahme vom 24.03.1998
Keine Bedenken.

Verbandsgemeindewerke (VGW) Grünstadt-Land, Grünstadt

Stellungnahme vom 26.03.1998
Die VGW weist darauf hin, dass es sich anbietet, das Planungsgebiet gemäss dem LWG im Trennsystem zu entwässern.
Es wird aber zu bedenken gegeben, dass durch das anfallende Außengebietswasser im Starkregenfall eine große Wassermenge über die Parz. 108 abgeleitet werden muss, da z.Zt. oberhalb des Baugebietes (Richtung Obersülzen) keine Regenrückhaltebecken vorhanden sind. In Hinsicht auf die Wasserversorgung werden keine Bedenken angeführt.

Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Neustadt an der Weinstr.

Stellungnahme vom 01.04.1998
Das StAWA führt keine Bedenken an, weist aber darauf hin, dass das unbelastete Niederschlagswasser zu versickern ist.
Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen sicher zustellen.
Es wird angemerkt, dass der Burggraben sowie der Eckbach im Lageplan nicht dargestellt sind und auch in den textlichen Festsetzungen nichts darüber geschrieben ist.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass für den Verlust von Flächen durch bauliche Nutzung innerhalb des Überschwemmungsbereiches des Eckbaches ein entsprechender Ausgleich zu erfolgen hat.
Die Abstimmung mit der Fachbehörde hat in Hinsicht auf wasserwirtschaftliche Maßnahmen zu erfolgen.

Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach, Lamsheim

Stellungnahme vom 30.04.1998
Es wird angemerkt, dass durch die Planung der Eckbach und der Burggraben direkt tangiert werden und sich ein Teil des Baugebietes im Überschwemmungsbereich des Eckbachs befinden. Dadurch sind an den betroffenen Gebäuden Hochwasserschutzmassnahmen unbedingt erforderlich.
Entlang des Eckbaches und Burggrabens sollen Uferrandstreifen entsprechend dem Gewässerpflegeplan angelegt werden.

Bergamt Rheinland-Pfalz, Koblenz

Stellungnahme vom 17.03.1998
Anfrage nach genaueren Unterlagen.
Es liegt noch keine Stellungnahme vor.

Landesamt für archäologische Denkmalpflege

Stellungnahme vom 14.05.1998

Es wird darum gebeten, dass bei der Vergabe der Erdarbeiten die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten sind, dem Landesamt rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können. Zudem sind die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmal- und Pflegeschutzgesetzes hinzuweisen.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Zentrale Aufgaben und Finanzen

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darum gebeten, dass die Begründung und der Bebauungsplan mit integriertem landespflegerischem Planungsbeitrag nochmals vorgelegt wird.

Kommentare

Der Ortsgemeinderat Laumersheim beschließt, dass den Anregungen der Verbandsgemeindewerke Grünstadt-Land, dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, des Gewässerzweckverbandes Isenach-Eckbach, des Bergamtes, des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege und der Kreisverwaltung Bad Dürkheim (zentrale Aufgaben und Finanzen) unter Zugrundelage der Stellungnahme der Verwaltung stattgegeben wird. Die Darstellung des Eckbaches wird überarbeitet.

Pfalzwerke AG, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 14.04.1998

Es werden keine Bedenken angeführt, da sich im Geltungsbereich keine Energieversorgungsanlagen befinden.

Es wird lediglich darauf verwiesen, dass der elektrische Anschluss mittels Kabelleitungen erfolgt und die Haushalte bei Interesse mit Erdgas beliefert werden können.

Bei der Anpflanzung von Gehölzen wird auf die Beachtung von ausreichendem Abstand zu den unterirdischen Leitungen bzw. auf besondere Sicherheitsvorkehrungen hingewiesen.

Deutsche Telekom AG, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 22.04.1998

Es werden keine Bedenken angeführt.

Es erfolgt der Hinweis, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie für die Koordinierung mit den anderen Leistungsträgern der Beginn der Baumassnahmen frühzeitig angezeigt werden.

Kommentare

Der Ortsgemeinderat Laumersheim nimmt die Anregungen der Deutschen Telekom AG und der Pfalzwerke AG unter Zugrundelage der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Auslegung des Vorentwurfes vom 16.03.1998 bis 17.04.1998 in der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land.

Frau Tabeni-Frey, Schillerstr. 1, 67229 Laumersheim

Anregungen vom 15.04.1998

Es soll eine weitere Zufahrtmöglichkeit in das neue Baugebiet über die Landesstrasse angeboten werden, da die Schillerstrasse durch den Anliegerverkehr zu sehr belastet wäre. Die Verkehrsberuhigung der Schillerstrasse kann durch das erhöhte Verkehrsaufkommen nicht mehr gewährleistet werden.

Kommentar

Der Ortsgemeinderat Laumersheim beschließt, dass die Anregungen von Frau Tabeni-Frey unter Zugrundelegung der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen werden.

- Der Ortsgemeinderat Laumersheim nimmt den Bebauungsplanentwurf „Burggärten“ mit integriertem landespflegerischen Planungsbeitrag und den vorgenannten Änderungen an.
- Der Ortsgemeinderat Laumersheim weist jedoch darauf hin, dass die Weißdornpflanze als feuerbrandgefährdet gilt und deshalb aus dem Katalog der empfohlenen Gewächse gestrichen werden soll.
- Der Ortsgemeinderat Laumersheim beschließt, dass die Verwaltung beauftragt wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Burggärten“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Planänderungen zur öffentlichen Auslegung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde in der Zeit vom 20.12.1999 bis einschließlich 28.01.2000 der Bebauungsplanentwurf bei der Verbandsgemeinde Grünstadt – Land zu jedermanns Einsicht öffentlich gem. §3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

1. Herr Reinhard Fischer, Schillerstr. 16, 67229 Laumersheim

Herr Fischer ist gegen eine Bebauung in diesem Bereich. Er begründet dies damit, dass bei starken Regenereignissen sein Grundstück mit der Plan-Nr. 321/79 trotz der vorhandenen Gräben des öfteren überschwemmt wird. Herr Fischer ist der Auffassung, dass bei einer Realisierung des Baugebietes vermehrt mit Oberflächenwasser zu rechnen ist und trotz der beabsichtigten Regenrückhalteflächen sein Grundstück weiterhin überschwemmt werden wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde vom Ingenieurbüro ASAL, Kaiserslautern, ein Konzept zur Rückhaltung von Außengebietswasser sowie zur Sicherung der Entwässerung des Neubaugebietes „Burggärten“ erarbeitet, dessen Aussagen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Zwischenzeitlich wurde auch durch die Gemeinde beschlossen, dass das Baugebiet in Zusammenarbeit mit einem „Maßnahmenträger“ realisiert werden soll. Durch den Maßnahmenträger wurden bereits intensive Gespräche mit der SGD Süd (Regionalstelle Wirtschaft, Abfallwirtschaft, und Bodenschutz) hinsichtlich der genannten Problematik geführt. Aufgrund des Gesprächsergebnisses sowie der darauf basierenden Erschließungsplanungen und deren Realisierung kann davon ausgegangen werden, dass die Situation verbessert wird.

Neben den Maßnahmen im Außenbereich von der Ortsgemeinde Laumersheim sind auch im Baugebiet selbst entlang des Grabens sowie am Eckbach Retentionsmaßnahmen vorgesehen, die auch die gegenwärtige Situation verbessern. Aufgrund der angestellten Untersuchungen und Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben ist letztendlich davon auszugehen, dass Überschwemmungen in diesem Bereich nicht mehr vorkommen.

Somit sind die Anregungen von Herrn Fischer zurückzuweisen.

2. Elke und Bernd Eberle, Herrengasse 39, 67246 Dirmstein

Durch die Eheleute Eberle wird angeregt, dass entlang der vorgesehenen Grundstücksgrenzen zum geplanten Entwässerungsgraben eine Einfriedungsmauer mit einer Mindesthöhe von 0,50 m vorgesehen werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen wird stattgegeben.

Aufgrund der möglichen Regenereignisse wäre die Zulassung dieser Einfriedungsmauern eine Möglichkeit für die betroffenen Grundstückseigentümer, um zusätzliche Vorsorge für Überschwemmungen zu treffen.

3. Herr Arnold Ganter

- 3.1 Durch Herrn Ganter wird angeregt, dass von der Planstraße B zum Burggrabenweg eine fußläufige Anbindung geschaffen wird, unabhängig davon, ob die Planstraße B komplett ausgebaut wird.
- 3.2 Weiterhin möchte Herr Ganter sichergestellt wissen, dass, wenn die Planstraße B nicht komplett ausgebaut wird, die angrenzenden Grundstückseigentümer sowie die Gesamtgrundstückseigentümer nicht zu doppelten Erschließungsbeiträgen herangezogen werden. In diesem Zusammenhang regt er an, dass die Gesamtbaukosten auf das gesamte Baugebiet umgelegt werden.
- 3.3 Ebenso soll im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen werden, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze notwendig sind.
- 3.4 Herr Ganter möchte eine schriftliche Stellungnahme nach der Beratung im Gemeinderat zu seinen Anregungen erhalten.
- 3.5 Es wird noch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baulandumlegung die zukünftigen Bauflächen auch in dem Bereich zugewiesen werden sollen, wo die jetzigen Grundstücke liegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen zu 3.1 (fußläufige Anbindung) und 3.3 (Stellplätze) wird stattgegeben.

Die Anregungen zu 3.2 (Erschließungsbeiträge), 3.4 (schriftliche Stellungnahme) und 3.5 (Baulandumlegung) werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.1

Da der Burggraben von Fußgängern stark frequentiert wird, sollte innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Verbindung zur Planstraße B und dem Burggrabenweg vorgesehen werden.

Zu 3.3

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO kann die Gemeinde durch Satzung Vorschriften über die Zahl der notwendigen Stellplätze erlassen. Konkret bedeutet dies, dass unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan eine entsprechende Regelung getroffen werden muss.

Zu 3.2

Bei dieser Anregung handelt es sich um Fragen aus dem Erschließungsbeitragsrecht. Erschließungsbeiträge sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Zu 3.4

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Weiterhin sind die fristgemäß vorgebrachten Anregungen zu prüfen (abzuwägen) und das Ergebnis ist mitzuteilen.

Da diese Mitteilungspflicht gesetzlich geregelt ist, muss dies nicht nochmals separat im Gemeinderat beschlossen werden.

Zu 3.5

In welchem Bereich im Rahmen der anstehenden Baulandumlegung die einzelnen Baugrundstücke zugewiesen werden, ist Gegenstand des Baulandumlegungsverfahrens. Grundsätzlich ist es jedoch so, dass die zukünftigen Bauflächen in dem Bereich zugewiesen werden, wo sich die jetzigen Grundstücke befinden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden keine Bauflächen zugewiesen.

4. Thomas und Petra Nebe, Burgstraße 18, 67229 Laumersheim

Es wird angeregt, dass die Flurstücke mit den Plan-Nr. 88 + 89 nicht gänzlich bebaut werden, da ansonsten keine Wendemöglichkeit mehr bestehen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Dass für die Anwohner der Burgstraße 18 keine PKW-Wendemöglichkeiten mehr bestehen würden, wenn der Bebauungsplan vollzogen wird, ist nicht nachvollziehbar.

Es ist richtig, dass es sich bei diesem Teil der Burgstraße um eine schmale Gasse handelt, die von der eigentlichen Burgstraße abzweigt. Aus welchen Gründen allerdings die Anwohner der Burgstraße 18 mit ihrem PKW rückwärts aus diesem Straßenteilstück herausfahren müssen, ist für uns nicht ersichtlich. Für die Anwohner des Anwesens mit der Haus-Nr. 18 besteht auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes –wie jetzt schon- die Möglichkeit, dass Fahrzeuge auf dem Grundstück mit der Plan-Nr. 85/1 (Haus-Nr. 18) gewendet werden können, so dass ein rückwärts Einfahren auf den Hauptteil der Burgstraße nicht erforderlich ist. Da für das betroffene Grundstück im Gemeindebereich der Ortsgemeinde Laumersheim keine Stellplätze abgelöst wurden, müssen entsprechende Stellplätze auf dem Grundstück der Plan-Nr. 85/1 für das Anwesen Nr. 18 vorhanden sein und dementsprechend auch genutzt werden.

Weitere Anregungen wurden von den Bürgern vorgetragen.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

5. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Regenrückhaltemaßnahmen als auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu Lasten des Haushaltes der Wirtschaftswege gehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Über welche Haushaltsansätze Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Regenrückhaltemaßnahmen haushaltstechnisch finanziert werden, ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

6. Straßen- und Verkehrsamt Speyer

Durch das Straßen- und Verkehrsamt Speyer wird darauf hingewiesen, dass bei Neuanpflanzungen von Bäumen im Bereich der ausgewiesenen Ausgleichsflächen ein Mindestabstand von 4,50 m zum Rand des Verkehrsraumes einzuhalten ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen wird stattgegeben.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere hinsichtlich der Maßnahmen im Bereich der Ersatz- und Ausgleichsflächen wird auf die Einhaltung des Mindestabstandes bei der Neuanpflanzung von Bäumen geachtet und entsprechend berücksichtigt.

7. Telekom

Durch die Deutsche Telekom wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig abzustimmen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Diese Anregungen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Gängige Praxis im Bereich der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land ist es, dass rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mit den einzelnen Ver- und Entsorgungsträgern Koordinationsgespräche durchgeführt und die Maßnahmen abgestimmt werden. Dies ist im konkreten Fall Aufgabe der Maßnahmenträger.

Weitere Anregungen und Stellungnahmen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht vorgetragen.

In der Sitzung des Bau- und Friedhofausschusses am 06.01.03 war der Bebauungsplan „Burggärten“ Gegenstand der Beratung.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde dem Gemeinderat empfohlen, folgende Änderungen noch vorzunehmen.

- a.) Reduzierung der Straßenbreite von 6,50 m auf 6,00 m
- b.) Reduzierung der fußläufigen Anbindung zum Eckbach von 3,0 m auf 1,50 m
- c.) Reduzierung der Wendehammerflächen in Absprache mit der Fa. Altvater (Müllentsorgung) auf das notwendige Maß, insbesondere, dass kein Parken in den Wendeflächen mehr möglich ist
- d.) Überplanung des gemeindeeigenen Grundstückes (Scheunengrundstückes) so, dass ein vernünftig zu bebauendes Grundstück entsteht.

Planänderungen zur erneuten öffentlichen Auslegung 2006

1.) Zeichnerischer Teil

- 1.1 Änderung der vorgeschlagenen Grundstücksgröße und der bebauten Fläche im Bereich Plan – Nr. 97
- 1.2 Änderung der Straßenbreiten von 6,50 m auf 6,00 m
- 1.3 Änderung der Breite des Weges zum Eckbach von 3,00 m auf 2,00 m
- 1.4 Änderung der Breite des Weges zum Burggraben Weg von 6,00 m auf 3,75 m und planen einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich.
- 1.5 Reduzierung der Form der Wendeplätze Planstr. B + C.
- 1.6 Anpassung der straßenseitigen Baugrenzen an die Verkehrsflächen.
- 1.7 Streichung der Festsetzung der GFZ.
- 1.8 Streichung der Festlegung der Firstrichtungen.
- 1.9 Änderung der Bauweise und der Bereiche der unterschiedlichen Art und Maß der baulichen Nutzung.
- 1.10 Änderung (geringfügig) des Geltungsbereiches des B – Planes im Bereich Plan Nr. 94.

2.) Textfestsetzungen

- 2.1 Streichung der Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke.
- 2.2 Änderung der zulässigen Dachformen und Dachneigungen und der dazugehörigen erläuternden Skizzen.

Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 10.04.06 bis 12.05.06 wurde der Bebauungsplan „Burggärten“ öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erhielten die Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Landespflegeorganisationen Gelegenheit zur Stellungnahme.

Folgende Stellungnahmen gingen ein und wurden in die Abwägung eingestellt:

1. Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Bauen und Umwelt

Es wird mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen, wenn die Äußerungen der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, entsprechende Berücksichtigung finden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Durch die SGD Süd wurde bis zur Erstellung der Beschlussempfehlung keine Stellungnahme abgegeben. In diesem Zusammenhang weisen wir allerdings darauf hin, dass die Erschließungsplanung im Detail mit der SGD Süd abgestimmt wird, so dass insbesondere die wasserrechtlichen Belange berücksichtigt werden.

2. Kabel Deutschland

Es wird mitgeteilt, dass ein Anschluss an das Netz der Kabel Deutschland GmbH nicht möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen oder Ergänzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

3. Landesamt für Geologie und Bergbau

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die DIN-Vorschriften sind bei der Bauausführung zu beachten. Änderungen oder Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

4. Landesbetrieb Straßen und Verkehr Speyer

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen und ggf. umzusetzen hat. Ebenso ist sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 454/L 455 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung hätte regeln müssen. Ergänzend wurden die Verkehrsbelastungen der L 454 (2.362 Kfz/24 Std.) und der L 455 (2.316 Kfz/24 Std.) mitgeteilt.

Weiterhin wurde auf evtl. Bedenken seitens des Autobahnamtes Montabaur bezüglich der nördlich der A 6 gelegenen Ausgleichsfläche hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen wird zum Teil stattgegeben.

Im Rahmen des Verfahrens für die Erstellung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land wurde auch eine „schalltechnische Grundsatzuntersuchung“ erstellt. Gegenstand dieser Grundsatzuntersuchung war auch die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm von klassifizierten Straßen. Die Untersuchungsergebnisse wurden mit den entsprechenden Emissionsdaten in den Flächennutzungsplan übernommen. Gemäß dem schalltechnischen Orientierungswert (Verkehrslärm) für die städtebauliche Planung gem. Beiblatt 1 zu DIN 18.005 Teil I betragen die Orientierungswerte bei „allgemeinen Wohngebieten“ bei Tag 55 dB(A) und bei Nacht 45 dB(A). Gemäß der Rasterlärmkarte (schalltechnische Untersuchung) ist im betroffenen Bereich am Tag mit einem Lärmpegel in Höhe von 52,5 dB(A) bis 55,0 dB(A) und bei Nacht zwischen 45,0 dB(A) und 47,5 dB(A) zu rechnen. Im konkreten Fall werden die vorgegebenen Grenzwerte erreicht bzw. geringfügig überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes sollten Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebietes festgesetzt werden.

Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm sind in erster Linie Maßnahmen des aktiven Schallschutzes an der Quelle, wie z. B. Erdwälle und Lärmschutzwände, zu diskutieren, da sie eine Verringerung der Geräuscheinwirkungen im Umfeld der schutzwürdigen Nutzungen bewirken. Für das Baugebiet „Burggärten“ wäre der Aufwand für diese Maßnahmen im Vergleich zur Größe des Plangebietes und der prognostizierten schalltechnischen Situation unverhältnismäßig hoch. Da die Schallquellen einen gewissen Abstand zum Plangebiet haben, müssen aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der emittierenden Verkehrswege eine große Länge und Höhe aufweisen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Flächen möglicher aktiver Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes liegen und somit die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen sehr schwierig ist.

Aus den genannten Gründen sollten daher passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden vorgenommen werden. Hierbei handelt es sich um die entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude wie Außenwände, Dach sowie Fenster und Türen. Die Schalldämmung der aus Wärmeschutzgründen ohnehin erforderlichen Außenbauteile ist ausreichend, um die von der DIN geforderten Lärmwerte/Anforderungen zu erfüllen. Somit ist es ausreichend, dass als zusätzliche Schallschutzmaßnahme lediglich der Einbau von schallgedämmten Lüftern in den zu den Lärmquellen orientierten Schlafräumen eingebaut werden. Dies sollte entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bezüglich der Anregungen zu der Ausgleichsfläche verweisen wir auf die Stellungnahme des Autobahnamtes Montabaur (siehe oben).

5. Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach

Es wurde darum gebeten, die Bepflanzung am Eckbach und Burggraben mit dem Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen wird stattgegeben.

Im Rahmen der Bauausführung (Erschließungsmaßnahmen) wird die Bepflanzung am Eckbach und Burggraben mit dem Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach abgestimmt. Änderungen oder Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

6. Landesverband der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine

Es bestehen keine Einwände, sofern keine Beeinträchtigung für den Arten- und Biotopenschutz sowie für das Landschaftsbild zu erwarten sind und unter der Voraussetzung, dass das Arten- und Biotopenschutzpotehtial erhalten bleibt bzw. verbessert wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag wurden detaillierte Ausführungen zu dem Arten- und Biotopenschutz gemacht und entsprechend im Bebauungsplan mit den erforderlichen Kompensationsverpflichtungen berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag

zu den Einwendungen der Träger öffentlicher Belange

1. Landwirtschaftskammer

Keine Verwendung von Zwischenwirten für Schädlinge und Viroten

Ist im LPB unter 8.1.2 (M1 Schutzpflanzung) bereits im Text ausgeführt. Anregung wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Maßnahme beachtet.

2. Kreisverwaltung, Untere Naturschutzbehörde

Versiegelung von 8 678 m² gegenüber 6 432 m² Ausgleichsflächen

Zusätzlich zu den Ausgleichsflächen werden im Plangebiet selbst durch Vermeidung und Schaffung neuer Grünflächen Teile des Eingriffs kompensiert. Siehe hierzu „**7. Verbal vergleichende Bilanzierung**“ mit tabellarischer Darstellung. Insgesamt können damit alle Eingriffe ausgeglichen werden.

Lage der Ausgleichsflächen an der Autobahn läßt eine Schaffung hochwertiger Flächen nicht zu.

Diese Aussage wird nicht begründet und ist deshalb nur schwer nachvollziehbar. Insofern auf den Lärmpegel abgehoben wird, ist festzustellen, dass die Autobahn an dieser Stelle auf einem Damm etwa 10 m über Grund geführt wird. Die Böschungen sind dicht mit Gehölzen bewachsen. Die Ausgleichsflächen liegen dadurch im Schallschatten und werden durch Lärm in keiner Weise beeinträchtigt.

Liste mit einheimischen Obstgehölzen fehlt in den Unterlagen der UNB

Liste wird nachgereicht

Keine Kastanien in der freien Landschaft pflanzen

Einwand entstand dadurch, dass keine getrennte Pflanzenliste für Baugebiet und Ausgleichsflächen erstellt wurde. Kastanien sind nur für den Innenbereich vorgesehen und werden im Bereich der Ausgleichsflächen nicht gepflanzt.

Unklarheiten bei den Festsetzungen der Pflanzabstände

Dem Einwand wird stattgegeben. Pflanzungen in der freien Landschaft werden mit einem Strauch je 1,5 m² erstellt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend geändert.

3. Landesjagdverband

Streuobstwiesen sind kein geeigneter Lebensraum für Tiere. Besser wären Feldgehölze mit heimischen Gehölzen.

Ziel der Ausgleichsmaßnahme kann nicht nur die Schaffung von Lebensraum für jagdbares Wild sein. Eine große Anzahl von Tieren wie Vögel, Insekten und kleine Säugetiere nutzt den Lebensraum Streuobstwiese.

Die Ausgleichsmaßnahme soll vor allem im Baugebiet verlorengegangene Funktionen ersetzen. Dabei handelt es sich um alte Obstgehölze und Grasflächen, die beseitigt dafür auf den Ersatzflächen neu geschaffen werden.

Im übrigen sieht der Zielplan die Schaffung von 1 450 m² Gehölzflächen als Abschirmung nach aussen auf dieser Fläche vor.

Die Fläche des Retentionsbeckens soll mit Feldgehölzen umpflanzt werden.

Der Zielplan sieht dies bereits vor. Lediglich auf der Nordseite ist eine Gehölzpflanzung entlang des Beckens wegen des auf dem benachbarten Grundstück angesiedelten Erwerbsobstbaus nicht möglich (Grenzabstände, Schattenwurf, Schädlingsbefall).

4. NABU, BUND und Pollichia

Lage an der Autobahn macht die Fläche ungeeignet

Diese Aussage wird nicht begründet und ist deshalb nur schwer nachvollziehbar. Lediglich der NABU spricht vom Lärm- und *Gefahrenpegel* (?)

Insofern auf den Lärmpegel abgehoben wird, ist festzustellen, dass die Autobahn an dieser Stelle auf einem Damm etwa 10 m über Grund geführt wird. Die Böschungen sind dicht mit Gehölzen bewachsen.

Die Ausgleichsflächen liegen dadurch im Schallschatten und werden durch Lärm in keiner Weise beeinträchtigt.

Der Terminus „Gefahrenpegel“ ist unklar. Insofern ein Abkommen von Fahrzeugen von der Fahrbahn gemeint ist, ist eine wesentliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Die Autobahn liegt deutlich höher als das Gelände, die Böschung ist stark bewachsen, zudem ist die Autobahn in diesem Bereich mit Leitplanken gesichert.

Der Eckbach liegt hier begradigt an der Autobahn, was eine Renaturierung praktisch ausschließt.

Zum einen verläuft der Eckbach im rechten Winkel zur Autobahn. Weshalb eine Renaturierung nicht möglich sein sollte, ist nicht nachzuvollziehen. Zum anderen sieht der LPB bzw. Zielplan keine Renaturierung des Eckbachs vor. Der Einwand ist deshalb völlig unverständlich.

5. LSV

Fernmeldekabel auf Parzelle 1139/1

Anregung wird zur Kenntnis genommen und bei Ausführung der Maßnahme berücksichtigt

6. PLEdoc

Fernmeldekabel auf Parzelle 1139/1

Anregung wird zur Kenntnis genommen und bei Ausführung der Maßnahme berücksichtigt

7. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Zielformulierung „ausreichender Abstand zum Eckbach“ in Kap. 6.1 des LPB ist unklar und sollte präzisiert werden

Es handelt sich hier um eine Formulierung landespflegerischer Ziele und keine Festsetzung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Festsetzung der Baugrenzen und Festsetzung des Schutzstreifens am Eckbach ist dieser Abstand ausreichend präzise festgelegt. Eine Änderung des LPB ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde von Herrn Reinhard Fischer folgende Stellungnahme abgegeben:

Herr Fischer hat grundsätzlich gegen die Bebauung des Baugebietes „Burggärten“ nichts einzuwenden. Allerdings muss sichergestellt werden, dass durch die Bebauung und Verlegung des Grabens sein Grundstück nicht durch Oberflächenwasser beeinträchtigt wird. Dabei ist auch die Höherlegung der geplanten Erschließungsstraßen i. V. m. der Grabenverlegung (Höherverlegung) zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird stattgegeben.

Zu den Bedenken von Herrn Fischer wurde eine Stellungnahme durch den Maßnahmenträger vorgelegt, die ebenfalls als Anlage beiliegt. Aufgabenstellung der Gemeinde an den Maßnahmenträger war und ist es, im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung dafür Sorge zu tragen, dass keinerlei Beeinträchtigungen, insbesondere Verschlechterungen, für das Grundstück von Herrn Fischer eintreten. Dies wurde in der vorliegenden Erschließungsplanung umgesetzt. In mehreren Gesprächen wurde Herrn Fischer im Detail die Erschließungsplanung erörtert, wobei es leider nicht gelungen ist, Herrn Fischer abschließend davon zu überzeugen, dass mit der Realisierung des Baugebietes „Burggärten“ keine Nachteile für ihn entstehen, sondern eher Vorteile bezüglich der Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers. Neben den Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet selbst, wird zusätzlich zum weiteren Schutz das Grundstück von Herrn Fischer im Zuge der Baumaßnahme um ca. 20 cm aufgefüllt.