

**GEMEINDE OBERSÜLZEN****BEBAUUNGSPLAN „AM KARLBACHER WEG, ERWEITERUNGSPLAN I“****BEGRÜNDUNG**

---

**Inhalt**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich des Bebauungsplans
4. Bestandsituation
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Bodenordnung

**1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sollen eine bestehende ehemalige Flakhalle, welche derzeit im mittleren Bereich als Abstellraum sowie an den linken und rechten Flanken als Wohnung genutzt wird, einer Wohnnutzung zugeführt sowie die Nutzung der in unmittelbarer Nähe östlich befindlichen Maschinenhalle und der umliegenden Flächen mit Blick auf diese Wohnnutzung geregelt werden. Das bestehende, teilweise wohnlich genutzte Gebäude ist bereits über eine öffentliche Straße erschlossen. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kann eine Nachverdichtung im vorhandenen Baubestand erreicht werden. Der Bebauungsplan verfolgt in diesem Sinne die Zielvorstellung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie das Ziel eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden durch Aktivierung bestehender Potenziale im Bestand, was einer Neuinanspruchnahme von Landschaft für Siedlungszwecke entgegenwirkt.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Obersülzen am 11.08.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Karlbacher Weg, Erweiterungsplan I“.

**Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB:**

Die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche liegt unterhalb 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen. Im Rahmen der Natura 2000-Gebietskulisse benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind weder im Geltungsbereich, noch im näheren Umfeld vorhanden und werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung. 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 § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

## **2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Zudem ist die bestehende Bebauung mit der Signatur „Aussiedler“ gekennzeichnet.

Die Festsetzungen von Flächen für die Landwirtschaft auf dem Flurstück 980/2 entsprechen dieser Vorgabe und sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Fläche des Flurstücks 981 wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan weicht insofern von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens ist die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in diesem Falle auch möglich, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird im vorliegenden Fall hierdurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

### 3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist im südwestlichen Bereich der Gemeinde Obersülzen gelegen, grenzt im Nordwesten an bestehende Wohnbebauung und ist im Nordosten, Osten, Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Es umfasst eine Fläche von 4.204 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 981 sowie einen Teil des Flurstücks 980/2. Die Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

### 4. Bestandssituation

Das Flurstück 980/2 wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. In der Maschinenhalle werden derzeit Folien für die landwirtschaftliche Nutzung gelagert. Das Flurstück 981 bzw. das hierauf befindliche Gebäude wird derzeit teilweise als Abstellraum sowie teilweise für Wohnungen genutzt.

Die Wohnbebauung nördlich des Plangebiets entlang des Karlbacher Wegs ist als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO zu bewerten. Für das Plangebiet besteht bislang kein Bebauungsplan, es ist historisch als Außenbereich und landwirtschaftlich genutzte Fläche zu bewerten. Dem Gebäude innerhalb des Plangebiets kann im Istzustand daher die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes nach §5 BauNVO zugeordnet werden.

Im Schalltechnischen Untersuchungsbericht 15.0108 vom 04.05.2015 des Ingenieurbüros für Bauphysik wird nachgewiesen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet im Tag- und Nachtzeitraum auf Grundlage der betrieblichen Aktivitäten des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes, Karlbacher Weg 31, unterschritten werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Am Karlbacher Weg, Erweiterungsplan I“ der Gemeinde Obersülzen soll der Bereich des Wohngebäudes als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt werden. Danach würde bei gleichen betrieblichen Aktivitäten des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs Karlbacher Weg 31 der geltende Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum noch unterschritten werden, im Nachtzeitraum jedoch rechnerisch um bis zu 3 dB überschritten werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes rückt die Wohnbebauung näher an den landwirtschaftlichen Betrieb Karlbacher Weg 31 heran, was eine Einschränkung der Betriebsweise zur Folge hätte. Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betriebes Karlbacher Weg 31 obliegt dieser im Sinne der TALärm eine besondere Rücksichtnahme.

Somit können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Die Schutzwürdigkeit des als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO eingestuften Teilgebietes des Bebauungsplanes "Am Karlbacher Weg, Erweiterungsplan I" der Gemeinde Obersülzen wird aufgrund der bestehenden Nachbarschaft zwischen Wohnen und Betrieb und unter Beachtung der historischen Entwicklung um 3 dB(A) reduziert. Bei der Abwägung ist die gegenseitige Rücksichtnahme zu werten. Keine Seite kann auf einem Immissionsrichtwert als absolute Grenze bestehen.

Damit müssen die Geräusche, die durch die Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes Karlbacher Weg 31, 67271 Obersülzen entstehen, folgende Immissionsrichtwerte nach TALärm einhalten:

Immissionsrichtwerte (IRW) tags = 58 dB(A)  
nachts = 43 dB(A)

Durch diese Lösung wird langfristig der Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs Karlbacher Weg 31 gesichert. Ebenso müssen zukünftige Nutzer/Eigentümer diese Vorkehrung dulden. Gegenüber einer als Alternativlösung möglichen Lärmschutzwand hat diese Vorgehensweise den Vorteil, dass keine weiteren Eingriffe und Investitionen zur Herstellung eines baulichen Schallschutzes notwendig werden, was aus Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit und Verhältnismäßigkeit positiv zu bewerten ist.

Eine Herangehensweise wie zuvor beschrieben ist ausdrücklich in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Ziffer 6.7, für derartige Fälle unter den gegebenen Randbedingungen vorgesehen.

#### Topographie:

Das Gelände weist keine erheblichen Neigungen oder Steigungen auf. Die Topographie kann somit als weitgehend eben bezeichnet werden.

## 5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung wird auf dem Flurstück 981 ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dem entsprechend sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Städtebaulich nicht wünschenswert sind an dieser Stelle jedoch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind daher nicht zulässig.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), die Festsetzung maximal zweier Vollgeschosse sowie die zulässige Firsthöhe von 11,50 m eingegrenzt. Die festgesetzte Höhe entspricht der bestehenden Bebauung. Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann eine zu starke Verdichtung eingedämmt werden. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Über die Festsetzung von Baufenster und Mindestgrundstücksgrößen kann die Bebauung zudem in städtebaulich sinnvolle Strukturen gelenkt werden und es können in Verbindung mit der Begrenzung der Wohneinheiten die Entstehung einer an dieser Stelle unverträglichen Intensität von Quell- und Zielverkehr und Lärm vermieden und somit gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

#### Bauweise:

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt. Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten ist auf sechs Einheiten im gesamten Plangebiet begrenzt, um Nutzungskonflikte auszuschließen.

### 5.3 Gestalt

#### Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück:

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Belichtung, Besonnung) und zur Höhenlage der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung des Gebietes ermöglichen.

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Um der Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen, sind nur Satteldächer zulässig. Darüber hinaus wird durch GRZ, maximale Gebäudehöhe und die Dachneigung auch die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt, womit die Festsetzung dazu beiträgt, dass sich entstehende Gebäudekubaturen städtebaulich in die unmittelbare Umgebung einfügen.

Da eine Festsetzung derartiger Einschränkungen für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht als sinnvoll angesehen werden kann, sind diese von der Festsetzung der Dachgestaltung ausgenommen.

Mülltonnenstandplätze, insbesondere solche für kompostierbare Abfälle und für Restmüll, sind abseits von Wohnräumen an schattigen Stellen vorzusehen, damit unangenehme Gerüche in den Wohn- und Freisitzbereichen unterbunden werden können. Auch ein unmittelbares Einsehen muss durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, um optische Beeinträchtigungen des Wohnumfelds auszuschließen.

#### 5.4 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Aus ökologischen, kleinklimatischen und ästhetischen Gründen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Freiflächen der Wohnbauflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind. Die Grenzabstände nach §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz sind dabei zu berücksichtigen.

Um das Schutzgut Boden, in diesem Falle den Ober- und Unterboden im Plangebiet, während der Baumaßnahmen zu schützen, wird hierzu eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da die Flakhalle bereits derzeit im Bestand seit Jahrzehnten den südlichen Ortsrand von Obersülzen bildet und hieran mit der Nutzungsänderung nichts verändert wird, besteht keine Notwendigkeit ergänzender Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Eingrünung. Die vorhandene Situation ist aus städtebaulicher Sicht zufriedenstellend, insbesondere vor dem Hintergrund, dass weiter südlich der Aussiedlerhof Karlbacher Weg 31 nur ca. 50 m entfernt ist und das Plangebiet somit nach Süden hin nur bedingt im direkten Übergang in die freie Landschaft liegt.

#### 5.5 Flächen für die Landwirtschaft

Der im Geltungsbereich befindliche Teil des Flurstücks 980/2 wird als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der derzeitigen Nutzung. Um Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung, insb. in Bezug auf Lärm, auszuschließen wird festgesetzt, dass die Flächen für die Landwirtschaft von baulichen Anlagen freizuhalten sind, wobei die bereits bestehende Maschinenhalle hiervon ausgenommen ist und somit weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke, jedoch ausschließlich mit saisonalem Umschlagsverkehr genutzt werden kann.

Die Beschränkung auf eine landwirtschaftliche Nutzung mit ausschließlich saisonalem Umschlagverkehr ist erforderlich, um ein Entstehen nicht in der schalltechnischen Untersuchung erfasster – da nicht vorhersehbarer – Emissionssituationen in direkter Nachbarschaft zur Wohnnutzung zu verhindern, welche in der Zukunft gegenüber der festgesetzten Wohnnutzung zu Problemen führen könnten.

#### 5.5 Technische Infrastruktur

Eine Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Straße „Karlbacher Weg“) gewährleistet.

##### Abwasser

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Der Anschluss, an das betriebsfertige, öffentliche Kanalnetz ist möglich. In der Straße „Karlbacher Weg“ liegen 2 Kanäle, ein Mischwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal. Das Schmutzwasser des Gebäudes kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, das Niederschlagswasser kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

##### Wasserversorgung

Der Anschluss an das betriebsfertige Wasserversorgungsnetz im öffentlichen Bereich ist möglich.

Die Erschließung bzgl. Zu- und Abwasser ist somit gesichert.

Es wurde außerdem eine Festsetzung getroffen, die sichert, dass parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden kann. Somit

ist gesichert, dass z. B. Rückenstützen von Straßenkantensteinen auf den Privatgrundstücken hergestellt werden können.

Ruhender Verkehr:

Zur geordneten Unterbringung des mit der künftigen Wohnnutzung einhergehenden ruhenden Verkehrs sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

**6. Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Obersülzen  
Frankenthal, im Mai 2016/S286/BG 160510**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
**MATTHIAS BRAUN**

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

[www.mbplan.de](http://www.mbplan.de)  
[info@mbplan.de](mailto:info@mbplan.de)

**Anlage:****Stellungnahmen zu den Anregungen der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 und § 4 i.V.m. § 13 a BauGB**

	<b>Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Kommentierung / Stellungnahme</b>
<b>1.</b>	<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> Schreiben vom 15.09.2015</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Handlungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung.</p>
	<b>Beschlussvorschlag</b>	<p><b>Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.</b></p>
<b>2.</b>	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Schreiben vom 15.09.2015</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung Ihrer Planung durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a. d. Weinstr. E-Mail: <a href="mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de">planauskunft.suedwest@telekom.de</a> Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu den aufgeführten Punkten wird in den Textlichen Festsetzungen unter „Empfehlungen und Hinweise“ ergänzt.</p>

	<p>beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.</p>	
	<b>Beschlussvorschlag</b>	<b>Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Textlichen Festsetzungen (Empfehlungen und Hinweise) werden gemäß der Kommentierung ergänzt.</b>

<b>3.</b>	<b>Pfalzgas GmbH</b>	
	Schreiben vom 18.09.2015	
	<p>Wir danken für das o.g. Schreiben und teilen Ihnen mit, dass wir in dem von Ihnen angesprochenen Bereich Gasversorgungsleitungen liegen haben. Gegen die Verwirklichung des geplanten Projekts haben wir keine Einwände. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass wir im Zuge der von Ihnen geplanten Maßnahme unser Versorgungsnetz erweitern. Deshalb bitten wir Sie uns weiterhin über den Fortgang des Projektes zu informieren und uns ggf. zu einem Koordinierungsgespräch einzuladen. Als Anlage erhalten Sie von uns einen Übersichtsplan mit den zurzeit von uns verlegten Gasversorgungsleitungen. Dieser Plan ist nur für Ihren internen Gebrauch bestimmt. Außerdem verweisen wir auf die beigefügten „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zur Beachtung dieser Hinweise wird in den Textlichen Festsetzungen unter „Empfehlungen und Hinweise“ ergänzt.</p>
	<b>Beschlussvorschlag</b>	<b>Die Stellungnahme der Pfalzgas GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Textlichen Festsetzungen (Empfehlungen und Hinweise) werden gemäß der Kommentierung ergänzt.</b>

<b>4.</b>	<b>Kreisverwaltung Bad Dürkheim</b>	
	<b>Untere Naturschutzbehörde</b>	
	Schreiben vom 22.09.2015	
	<p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine bestehende Flakhalle am südlichen Ortsrand von Obersülzen, die als Abstellraum und zwei Wohnungen genutzt wird, als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Nach Osten schließt eine landwirtschaftliche Halle mit anschließender Wiesen- und Ackerfläche an. Dieser Bereich soll als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden. Die Untere</p>	Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

	<p>Naturschutzbehörde macht keine Bedenken gegen die Flächenausweisungen geltend. Da die Flakhalle jedoch den südlichen Ortsrand von Obersülzen bildet, ist ergänzend entlang der südlichen und südwestlichen Grenze des „Allgemeinen Wohngebietes“ (bis zur Südseite der landwirtschaftlichen Halle) ein 4 m breiter Flächenstreifen als „Fläche mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festzusetzen. Hierdurch soll die Erhaltung vorhandener Gehölze und ergänzende Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft hin gewährleistet werden, die zur Einbindung des Gebäudes ins Landschaftsbild beitragen. Ein 4 m breiter Flächenstreifen ist zur Umsetzung einer zweireihigen Strauchpflanzung mindestens erforderlich, unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen. In die textliche Festsetzung ist aufzunehmen, dass eine 2-reihige Strauchpflanzung entlang der südlichen und südwestlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes zu erhalten und ergänzend herzustellen ist.</p>	<p>Die Flakhalle bildet bereits derzeit im Bestand (seit Jahrzenten) den südlichen Ortsrand von Obersülzen. Hieran wird mit der Nutzungsänderung nichts verändert. Es ist daher keine Notwendigkeit für ergänzende Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Eingrünung gegeben. Die vorhandene Situation ist aus städtebaulicher Sicht zufriedenstellend, insbesondere vor dem Hintergrund, dass weiter südlich der Aussiedlerhof Karlbacher Weg 31 nur ca. 50 m entfernt ist und das Plangebiet somit nach Süden hin nur bedingt im direkten Übergang in die freie Landschaft liegt.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird nicht stattgegeben. Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.</b></p>

<p>5.</p>	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> Schreiben vom 28.09.2015</p>	
	<p>Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des US NATO Flugplatzes Ramstein. Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter seitens der Bundeswehr keine Bedenken. Firsthöhe max. 11,5 m Sollte im weiteren Verfahren diese Höhe nicht überschritten werden, so ist eine erneute Beteiligung unsererseits nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da sich die Firsthöhe am bestehenden Gebäude orientiert, ist keine wesentliche Erhöhung im weiteren Verfahren vorgesehen oder zu erwarten.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen oder</b></p>

		Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.
6.	<p><b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz</b></p> <p><b>Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer</b></p> <p>Schreiben vom 25.09.2015</p> <p>In unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o.g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig (spätestens eine Woche vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese überwachen können.</li> <li>2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBI 1978, Nr.10, Seite159ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBI Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</li> <li>3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.</li> <li>4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.</li> <li>5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Punkte werden als Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Da das Verfahren für die Erstellung des</p>

	<p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist keine weitere Beteiligung erforderlich.</p> <p>Der Punkt wird als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Die Textlichen Festsetzungen (Empfehlungen und Hinweise) werden gemäß der Kommentierung ergänzt.</b></p>

<p>7.</p>	<p><b>Verbandsgemeindewerke Grünstadt-Land</b>          Schreiben vom 01.10.2015</p>	
	<p><u>Abwasser</u>          Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem.</p> <p><u>Schmutzwasser</u>          Der Anschluss, an das betriebsfertige, öffentliche Kanalnetz ist möglich. Die Entwässerung erfolgt über einen Mischwasserkanal, in diesen kein Niederschlagswasser eingeleitet werden darf.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u>          Der Anschluss, an das betriebsfertige, öffentliche Kanalsystem ist möglich.</p> <p><b>Wasserversorgung</b>          Der Anschluss an das betriebsfertige Wasserversorgungsnetz im öffentlichen Bereich ist möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Straße „Karbacher Weg“ liegen 2 Kanäle, ein Mischwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal. Das Schmutzwasser des Gebäudes kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, das Niederschlagswasser kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Die Erschließung bzgl. Zu- und Abwasser ist somit gesichert.          Die Informationen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Die Begründung zum Bebauungsplan wird gemäß der Kommentierung ergänzt.</b></p>

8.	<b>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz</b> Schreiben vom 05.10.2015	
	<p><b>Bergbau / Altbergbau:</b>          Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „Am Karlbacher Weg, Erweiterungsplan I“ kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p><b>Boden und Baugrund</b></p> <p><b>-allgemein:</b>          Bei Eingriff in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p> <p><b>-mineralische Rohstoffe:</b>          Keine Einwände</p> <p><b>-Radonprognose:</b>          Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 – 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die einschlägigen Regelwerke wird in die Planunterlagen aufgenommen (Empfehlungen und Hinweise).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Radonthematik wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

	<p>Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;</li> <li>-Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrung zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;</li> <li>-Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;</li> <li>-Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;</li> <li>-Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);</li> <li>-Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.</li> </ul> <p>Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.</p>	
	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Die Textlichen Festsetzungen (Empfehlungen und Hinweise) werden gemäß der Kommentierung ergänzt.</b></p>

<p>9.</p>	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</b>  <b>Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b>          Schreiben vom 05.10.2015</p>	
	<p><u>A. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung</u>          Die Aussage unter Ziffer 5.5 der Begründung, dass eine Erschließung durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Straße „Karlbacher Weg“) gewährleistet sei, ist nicht ausreichend. In den der Erlaubnis vom 26.06.2006, Az.: 344/19.40-46/01 für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem 1. Bauabschnitt des Baugebietes „Hinter den Gärten“ zugrundeliegenden Unterlagen ist eine Teilfläche des jetzt tangierten Einzugsbereiches als mögliches Erweiterungsgebiet aufgeführt. Ein Wasserrechtsverfahren für das Neubaugebiet „Hinter den Gärten, Erweiterung I“ in Obersülzen läuft unter dem Vorgang 344/19.40-17/15. Nach §</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.          Gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke (siehe Stellungnahme Nr. 7) ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in den bereits vorhandenen Regenwasserkanal möglich.</p>

	<p>55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist daher frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen.</p> <p><u>B. Bodenschutz</u></p> <p>Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen sind z. Zt. im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Ihnen später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder –erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle WAB wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Die Textlichen Festsetzungen (Empfehlungen und Hinweise) werden gemäß der Kommentierung ergänzt.</b></p>
<p><b>10.</b></p>	<p><b>Pfalzwerke Netz AG</b></p> <p>Schreiben vom 08.10.2015</p> <p>Die mitgeteilte Planung berührt Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches, es bestehen aber keine Bedenken. Wir geben nachstehende Anregungen an Sie weiter und bitten um deren Berücksichtigung. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plangebiet) befindet sich folgende Versorgungseinrichtung der Pfalzwerke Netz AG:  0,4-kV-Starkstromabteilung, Ortsnetz Obersülzen  Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtung im Plangebiet liegt als</p>	<p>Der Stellungnahme wird stattgegeben.</p>

	<p>Anlage ein aktueller Planauszug unserer Bestandsdokumentation bei. Diese Versorgungseinrichtung bedarf keiner zeichnerischen Berücksichtigung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Zur textlichen Berücksichtigung dieser Versorgungseinrichtung regen wir an, im Textteil des Bebauungsplanes, unter <b>III. Empfehlungen und Hinweise</b>, den nachstehenden in Kursivschrift dargestellten Inhalt zu übernehmen.</p> <p><b>-Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen</b></p> <p><i>Im Plangebiet befindet sich eine unterirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitung, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.</i></p> <p><i>Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.</i></p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregung eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird. Weiterhin bitten wir Sie, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine weitere Beteiligung nicht erforderlich.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Der Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG wird stattgegeben.</b>  <b>Die Textlichen Festsetzungen (Empfehlungen und Hinweise) werden gemäß der Kommentierung ergänzt.</b></p>
<p>11.</p>	<p><b>Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz</b>          Schreiben vom 15.10.2015</p> <p>Zum gegebenen Verfahrensstand sind bezgl. der o.a. Bebauungsplan-Erweiterungsplanung von hier vom Grundsatz her keine Bedenken vorzutragen. Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen halten wir angesichts der im</p>	<p>Der Stellungnahme wird zum Teil stattgegeben.</p>

	<p>vorliegenden Fall spezifisch-historischen Entwicklung des Plangebiets bzw. dessen Umfeldes die gemäß Begründung (S.4) vorgesehene Zwischenwertbildung der im geplanten WA (Allgemeines Wohngebiet) max. zulässigen Immissionsrichtwerte (tags 58 dB, nachts 43 dB) für sachgerecht. Da dies unter den gegebenen Randbedingungen nach den Regelungen unter Ziff. 6.7 der TA-Lärm auch ausdrücklich möglich ist, wird angeregt hierauf im einschlägigen Teil der Begründung und den textlichen Festsetzungen einen entsprechenden Hinweis zu geben. Auch die unter Ziff. 10 getroffene Festsetzung einer Fläche für Landwirtschaft im östlichen Plangebiet halten wir zielführend, die Erforderlichkeit der Beschränkung auf eine ausschließlich saisonale Nutzung sollte nach unserem Dafürhalten noch einmal überprüft werden.</p>	<p>Auf die Thematik wird in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung wie vorgeschlagen zusätzlich eingegangen und hingewiesen.</p> <p>Die Beschränkung auf eine landwirtschaftliche Nutzung mit ausschließlich saisonalem Umschlagverkehr ist erforderlich, um ein Entstehen nicht in der schalltechnischen Untersuchung erfasster – da nicht vorhersehbarer – Emissionssituationen in direkter Nachbarschaft zur Wohnnutzung zu verhindern, welche in der Zukunft gegenüber der festgesetzten Wohnnutzung zu Problemen führen könnten. An der Festsetzung ist daher festzuhalten.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird zum Teil stattgegeben. Die Textlichen Festsetzungen und die Begründung werden gemäß der Kommentierung ergänzt.</b></p>

<p><b>12.</b></p>	<p><b>Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz</b> Schreiben vom 22.10.2015</p>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aus der Sicht des Liegenschaftskataster: Die dargestellten Grundstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Für die geometrische Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden.</li> <li>2. Aus der Sicht der Bodenordnung: Gegen den Bebauungsplan gibt es unsererseits keine Einwände. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf dem der Stellungnahme beiliegenden Plan wurde die Flurstücksnummer 980 korrigiert auf 980/2. Dies wird in Planzeichnung und Begründung entsprechend angepasst.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme des Vermessungs- und Katasteramts Rheinpfalz wird zur Kenntnis</b></p>

		<p><b>genommen. Die Planzeichnung und die Begründung werden gemäß der Kommentierung angepasst.</b></p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------