



## Ortsgemeinde Ottersheim Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“

---

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus:

- der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
- der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 24.05.2024  
zur  
Vorentwurfsfassung vom Februar 2024

Erstellt im Auftrag der  
**Ortsgemeinde Ottersheim**  
durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

### A) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ortsgemeinderat Ottersheim hat am 11.05.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ gefasst und die Verwaltung ermächtigt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Durch Veröffentlichung des Entwurfsplans im Zeitraum 08.03.2024 bis zum 08.04.2024 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte am 07.03.2024.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen **zwei Eingaben** ein, über deren Berücksichtigung durch den Ortsgemeinderat zu beraten und entscheiden ist.

- Öffentlichkeit 1 (19.03.2024)
- Öffentlichkeit 2 (04.04.2024)

### B) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur Veröffentlichung der Planung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 08.03.2024 insgesamt 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 08.04.2024 abzugeben.

- (1) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen **keine Stellungnahmen** ein:

1. Deutsche Glasfaser
2. Handwerkskammer der Pfalz
3. Verbandsgemeinde Bellheim - Ordnungsamt

Es ist davon auszugehen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, ihre Belange von der vorgesehenen Bebauungsplanung nicht berührt sehen.

Mit dem Versorgungsträger Deutsche Glasfaser wurde die Planung des vorliegenden Baugebiets bereits abgestimmt.

- (2) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch **keine Einwände oder Hinweise** vorgetragen:

1. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz (07.03.2024)
2. Industrie- und Handelskammer für die Pfalz (18.03.2024)
3. PFALZKOM GmbH (15.03.2024)
4. Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich (10.04.2024)

- (3) Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **haben eine Stellungnahme und/oder Hinweise abgegeben**, über deren Berücksichtigung durch den Ortsgemeinderat zu beraten und zu entscheiden ist bzw. deren Ausführungen zur Kenntnis genommen werden sollte:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH (08.03.2024)
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesdenkmalpflege – Mainz (08.03.2024)

3. Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer (15.03.2024)
4. Kreisverwaltung Germersheim (08.04.2024)
5. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (04.04.2024)
6. Landesamt für Geologie und Bergbau (02.04.2024)
7. Pfalzwerke Netz AG (02.04.2024)
8. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (12.04.2024)
9. Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz (12.03.2024)

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### Öffentlichkeit 1

Stellungnahme vom 19.03.2024

... wie telefonisch besprochen, schicke ich Ihnen im Anhang unsere Eingabe bezüglich des Bebauungsplanes "Westlich der Waldstraße" der Ortsgemeinde Ottersheim zu.

Ich bitte Sie um eine Bestätigung, dass diese mail mit dem Anhang bei Ihnen eingegangen ist.

Wir begrüßen die Gelegenheit, im Rahmen der Offenlegung des oben genannten Bebauungsplanes eine Eingabe machen zu können und möchten - nach erfolgter Rücksprache mit dem Ortsbürgermeister, Herrn Gerald Job, - folgenden Änderungsantrag stellen:

Da uns nun die konkreten Unkosten vorliegen, die für die Erschließung eines in unserem Garten befindlichen Bauplatzes zu leisten wären - und diese finanzielle Investition die anfangs einkalkulierten Kosten bei weitem übersteigt - möchten wir davon absehen, in unserm Garten (Flurstücksnummer 2730/2 - Waldstraße 35b) einen Bauplatz erschließen zu lassen.

Wir beantragen deshalb, in der Planskizze die entsprechende Änderung vorzunehmen und unser Gartengelände (s. obige Flurstücksnummer) wie beim Nachbargrundstück (Flurstücksnummer 2729/1) als private Grünfläche zu kennzeichnen.

Wir bitten um eine Bestätigung für den Eingang unseres Schreibens, bedanken uns für Ihre Bemühungen und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

### **Kommentierung**

Die Stellungnahme der *Öffentlichkeit 1* sollte zur Kenntnis genommen werden. Die Bitte der *Öffentlichkeit 1*, das angesprochen Baugrundstück als private Grünfläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festzusetzen, sollte gefolgt werden.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der *Öffentlichkeit 1* wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück mit der Nr. 2730/2 wird als private Grünfläche festgesetzt.

## Öffentlichkeit 2

Stellungnahme vom 04.04.2024

... zu o.g. Bebauungsplan hatten wir bereits mit Schreiben 21.09.2021 eine Stellungnahme abgegeben. Gegen den o.g. Bebauungsplan legen wir hiermit form- und fristgerecht Widerspruch ein.

Bestandteil des derzeit ausliegenden Bauungsplanes ist ein Fachbeitrag Schall. Dort werden auch die Lärmeinwirkungen unseres Weingutes bearbeitet. Grundlage für die Beurteilung ist dabei jedoch nicht der aktuelle Umfang der Tätigkeiten unseres Betriebes sondern die Beurteilung beruht auf einem "rechnerisch möglichen Umfang". Gegen diese Vorgehensweise bestehen grundsätzliche Bedenken, da sie nicht den tatsächlichen Zustand wiedergibt. Die Lärmauswirkungen sind u.E. anhand der konkreten Betriebsabläufe vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist auch nicht nachvollziehbar, warum für unseren Betrieb ein um 5 dB(A) reduzierter Emissionskennwert in Ansatz gebracht wird. Diese Vorgehensweise ist u.E. nicht korrekt. Nach der TA Lärm gelten in Dorfgebieten Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) in der Tagzeit und 45 dB(A) in der Nachtzeit.

Unser Betriebsablauf ist nach Norden, Richtung geplantem Wohnbaugebiet orientiert. So wird bspw. während der Weinlese der Taubenvollernter im dem Baugebiet zugewandten Bereich gewaschen und gewartet. Im übrigen Jahr findet zudem die komplette Außenbewirtschaftung von hier aus mit Zufahrt über den Wirtschaftsweg Pl. Nr. 2740 statt. Diese Gegebenheiten, die tlw. klimabedingt mittlerweile auch verstärkt in den Nachtzeiten stattfinden, sind u.E. in dem Lärmgutten konkreter zu berücksichtigen. Die im Plan 4 des Gutachtens berücksichtigte Flächenschallquelle entspricht demnach nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Ein verträgliches Nebeneinander unseres Betriebes zu der geplanten Wohnbebauung ist aufgrund der lediglich allgemeinen und pauschaliert vorgenommenen Betrachtung nicht nachgewiesen. Daher ist eine Überarbeitung erforderlich.

Für Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung und verbleiben mit freundlichen Grüßen

### Kommentierung

Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2 sollte zur Kenntnis genommen werden. Hinsichtlich der Bedenken zum Thema Lärm führt das Fachbüro *Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG* Folgendes aus:

*Aufgrund des Abstands zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem südlich gelegenen Weingut wurde im Gegensatz zur unmittelbar angrenzenden Brauerei von einer Betriebsbefragung abgesehen.*

*Zur Ermittlung der gewerblichen Vorbelastung des Plangebietes wurde hier ein von der Gebietsart abhängiger Ansatz gemäß DIN 18005, Abschnitt 5.2.3 gewählt. Die DIN gibt hier typische Emissionskennwerte als flächenbezogene Schalleistungspegel vor. Für uneingeschränkte Gewerbegebiete liegen diese bei 60 dB(A) / m<sup>2</sup>, für Mischgebiete (hier Winzerbetrieb sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen) wird der Wert entsprechend der Abstufung der Orientierungs-/Richtwerte um 5 dB(A) reduziert, also mit 55 dB(A) / m<sup>2</sup> angesetzt. Abweichend von den Vorgaben der DIN 18005 wird für die emittierenden Flächen ein in der Nacht um 15 dB(A) verringerter Emissionsansatz gewählt, da im Umfeld der emittierenden Nutzungen Wohnnutzungen vorhanden sind, die in der Nacht nach TA Lärm einen um 15 dB(A) erhöhten Schutzanspruch im Vergleich zum Tag genießen. Die in den Plänen des Fachbeitrags Schall (Plan 4 - 7) angegebenen Werte (z.B. Weingut 55/40 dB(A)) geben dabei nicht den maßgebenden Orientierungswert, sondern den flächenbezogenen Schalleistungspegel wieder. Für das Weingut (sowie die sonstigen landwirtschaftlich genutzten Flächen) ist somit (wie in der Stellungnahme ausgeführt) kein reduzierter Emissionswert, sondern der für ein Mischgebiet typische Emissionswert angesetzt worden.*

*Das Weingut trägt mit den getroffenen Ansätzen am nächstgelegenen Immissionsort (IO-3) des geplanten Wohnbaugebietes einen Immissions-Teilbeitrag von 20,8 dB(A) in der Nacht bei. Bezogen auf die Gesamtbelastung aller gewerblicher Nutzungen am IO-3 (hier: 38,6 dB(A)) nachts, liegt der Immissionsbeitrag des Weingutes somit 17,8 dB(A) unterhalb der Gesamtbelastung bzw. sogar 19,2 dB(A) unterhalb des maßgebenden Orientierungswertes Nacht der DIN 18005 von 40 dB(A).*

*Selbst bei einer (temporären) lärmintensiven Nutzung der Gesamtfläche des Weingutes entsprechend dem nächtlichen Emissionskennwertes eines Industrie-*

*gebietes von 50 dB(A)/m<sup>2</sup> ergäbe sich im Bereich der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung (IO-3) "erst" ein Immissionsbeitrag von 29,2 dB(A). Dieser läge weiterhin um mehr als 10 dB(A) unterhalb des maßgebenden Orientierungswertes der DIN 18005 von 40 dB(A) in der Nacht. Der Immissionsbeitrag des Weingutes wäre somit in Bezug auf die Gesamtlärmimmissionen weiterhin "irrelevant" im Sinne der TA Lärm.*

*Somit kann im Umkehrschluss festgehalten werden, dass die geplante Wohnbebauung keine Einschränkung des Betriebsumfangs des Weingutes darstellen wird.*

**Kommentierung**

Die Stellungnahme der Öffentlichkeit 2 wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die obige Kommentierung sind Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich.

## **Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

### **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz**

Stellungnahme vom 07.03.2024

... Belange der ländlichen Bodenordnung werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt, daher bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

#### **Kommentierung**

Das *Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz* äußert keine Bedenken gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan.

**Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich.**

## Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 08.03.2024

... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 472-21/NWKL/JT vom 26.08.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Freundliche Grüße

### **Kommentierung**

Die *Deutsche Telekom Technik GmbH* bezieht sich auf die bereits getätigte Stellungnahme vom 26.08.2021. Mit dieser Stellungnahme hat sich der Ortsgemeinderat bereits auseinandergesetzt und durch die Aufnahme von Hinweisen in die Planunterlagen entsprechend gewürdigt. Es haben sich zwischenzeitlich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würden.

Die Bitte, das Unternehmen bei erneuten Planungsänderungen zu beteiligen, sollte zur Kenntnis genommen werden.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der *Telekom Technik GmbH* wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen sind jedoch nicht erforderlich.



Datum/Uhrzeit: 26.8.2021 07:43:13	Referenznr.: 3234952
Waldstr. 35 B 76879 Ottersheim bei Landau	
PT1 21 Heilbronn / Neustadt	
Maßstab: 1:1000	gültig bis: 25.9.2021

**Trassenauskuft Kabel**



Seite 1

## Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesdenkmalpflege – Mainz

Stellungnahme vom 08.03.2024

... vielen Dank für Ihre Mail vom 07.03.2024.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind möglicherweise Belange des Denkmalschutzes vom Vorhaben betroffen: Im Bereich des Bauvorhabens befinden keine bislang bekannten Standorte der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt. Allerdings liegt das Planungsgebiet in der Hauptverteidigungslinie des Westwalls.

Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

Daher ist bei Bodeneingriffe auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Die Kartierung umfasst lediglich die bekannten Denkmalbestandteile; weitere können jedoch noch vorhanden sein.

Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse den Denkmalbehörden zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalfachbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe sind von einem Fachgutachter für militärische Bauten zu begleiten.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, sind gesondert einzuholen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

### Kommentierung

Die Stellungnahme der *Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesdenkmalpflege – Mainz* sollte zur Kenntnis genommen werden. Die Fachbehörde teilt mit, dass im Bereich des Plangebiets keine bekannten Standorte der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West“ vorhanden sind. Das Plangebiet befindet sich dennoch in der Hauptverteidigungslinie des Westwalls. In diesem Zusammenhang sollten die vorgebrachten Hinweise der Fachbehörde hinsichtlich des Erhaltungsgebotes des Walles sowie der Notwendigkeit der Beachtung von baulichen Anlagen und militärischen Fundgegenständen während der Bodeneingriffe zur Kenntnis genommen und in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Die Hinweise zur präventiven Kampfmitteluntersuchung sollten zur Kenntnis genommen werden.

Die *Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Abt. Erdgeschichte* sowie die *Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer* wurden separat am vorliegenden Bebauungsplanverfahren beteiligt.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der *Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesdenkmalpflege – Mainz* wird zur Kenntnis genommen. Wie in der obigen Kommentierung dargelegt, werden die vorgebrachten Hinweise der Fachbehörde in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer

Stellungnahme vom 15.03.2024

... mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt 4.5 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden hat, erklären wir uns einverstanden.

Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Außerdem weisen wir darauf hin, 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.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

### **Kommentierung**

Die *Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer* weist in Ihrer Stellungnahme auf die Meldepflicht sowie das mögliche Vorhandensein von Kleindenkmälern innerhalb des Plangebiets. Die fachlichen Hinweise wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits berücksichtigt und in die Hinweise der bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Die *Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesdenkmalpflege – Mainz* und die *Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Abt. Erdgeschichte* wurden separat am vorliegenden Bebauungsplanverfahren beteiligt.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der *Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer* wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen sind jedoch nicht erforderlich.

## Industrie- und Handelskammer für die Pfalz

Stellungnahme vom 18.03.2024

... wir bedanken uns für die Beteiligung der IHK Pfalz am Bebauungsplanverfahren "Westlich der Waldstraße" der Ortsgemeinde Ottersheim. Laut Planunterlagen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine allgemeine schallschutztechnische Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm sowie eine gesonderte schalltechnische Untersuchung zu dem östlich des Plangebiets angesiedelten Brauereibetrieb vorgenommen. Diese Untersuchungen kommen, den Planunterlagen zufolge, zu dem Urteil, dass keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich sind. Dieses Ergebnis vorausgesetzt, bestehen seitens der IHK Pfalz aktuell keine Einwände oder Anregungen bezüglich der oben genannten Planung.

Für Rückfragen oder Gespräche steht die IHK Pfalz gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

### **Kommentierung**

In der Stellungnahme der *Industrie- und Handelskammer für die Pfalz* werden angesichts der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung keine Bedenken geltend gemacht.

**Zu dieser Stellungnahme ist kein Beschluss erforderlich.**

## Kreisverwaltung Germersheim

Stellungnahme vom 08.04.2024

... wir danken Ihnen für die Übersendung der Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ der Ortsgemeinde Ottersheim.

Von Seiten der, durch die Kreisverwaltung Germersheim vertretenen, Fachbehörden werden nachfolgende Anregungen vorgebracht:

### Untere Bauaufsichtsbehörde / Bauleitplanung

#### Zeichnerischer Teil

In der Planzeichnung findet sich keine Nutzungsschablone WA 3, da auch keine Bereiche mit einer entsprechenden Festsetzung vorhanden sind. Dagegen werden unter WA 1 zwei unterschiedliche Nutzungsschablonen festgesetzt.

Für die Flächen M 3.1 und M 3.2 ist zu erwarten, dass die Verlängerungen der jeweiligen Stich-Straßen und Fußwege zu den angrenzenden Feldwegen innerhalb kurzer Zeit als „Trampelpfade“ sichtbar werden. Es wird angeregt, dies in die Planung einzubeziehen.

### Kommentierung

Die Stellungnahme der *Kreisverwaltung Germersheim* sollte zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt werden.

#### Zu Untere Bauaufsichtsbehörde / Bauabteilung:

#### Zeichnerischer Teil

Seitens der Fachbehörde wird mitgeteilt, dass die Teilbereiche **WA1**, **WA2** und **WA3** in der Planzeichnung nicht korrekt festgesetzt sind. Dies sollte zur Kenntnis genommen und die Teilbereiche in der Planzeichnung wie folgt angepasst werden.



Der Hinweis sollte zur Kenntnis genommen werden. Die seitens der Fachbehörde angesprochenen öffentlichen Grünflächen dienen im Wesentlichen der landespflegerischen Kompensation der Eingriffe sowie der Versickerung von Niederschlagswasser. Gleichwohl ist die Anlage von Wegen gem. Ziff. 10.3 der textlichen Festsetzungen zulässig. Insofern ist eine Berücksichtigung in der Planzeichnung aus Sicht der Ortsgemeinde Ottersheim nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang sollte die öffentliche Grünfläche jedoch mit folgender klarstellender Zweckbestimmung versehen werden:

Für WA2 ist laut textlicher Festsetzung an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen, laut zeichnerischer Festsetzung ist eine Baulinie an der östlichen Grundstücksseite dargestellt. Überarbeitung wird erbeten.

Für ein Grundstück in WA1 (aktuell Flurstück 2730/3) ist an der nördlichen Grenze eine Baulinie vorgesehen, dies widerspricht jedoch der festgesetzten offenen Bauweise. Korrektur wird erbeten.

#### Bauplanungsrechtlicher Teil

Bei Ziffer 2.3 handelt es sich um einen bauordnungsrechtlichen Punkt. Bitte dementsprechend die Festsetzung im textlichen Teil zum bauordnungsrechtlichen Teil verschieben oder alternativ auf die Landesbauordnung verweisen.

Ein Vollgeschoss liegt entgegen dieser Festsetzung bereits vor, wenn das Staffelgeschoss die Höhe von 2,30m über 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Bitte korrigieren. Auch hier kann ein Verweis auf die LBauO erfolgen.

Ziffer 3.2 „Carports, die an mindestens 3 Seiten offen sind.“: Wenn ein findiger Bauherr dann eine der Längsseiten schließt, sodass der Einblick zur Straße zu einer Seite doch erschwert ist? Dann ist die Festsetzung eingehalten. Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten wird Präzisierung erbeten.

Ziffer 10.1 - Welche Flächen gelten als nicht überbaut? Hauptnutzung, Nebengebäude, Garagen, auch Stellplätze, Zufahrten, Wege? Präzisierung wird erbeten.

#### Bauordnungsrechtlicher Teil

Ziffer 1.1.4: Bitte um Präzisierung, wann ein Gebäudeteil als untergeordnet gelten soll. Insbesondere im Hinblick auf die Berücksichtigung von Ziffer 1.1.3. Reicht das Einrücken einer Gebäudehälfte z.B. um umlaufend eine Wanddicke, damit ein geneigtes Dach nicht mehr auf beiden Seiten der Firstlinie die Gleiche Dachneigung aufweisen muss?

#### *Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche für landespflegerische und/oder wasserwirtschaftliche Kompensationsmaßnahmen*

Wie oben bereits dargelegt, sollten die Teilbereiche in der Planzeichnung angepasst werden, sodass diese mit den textlichen Festsetzungen übereinstimmen.

#### Bauplanungsrechtlicher Teil

Soweit die Fachbehörde darauf hinweist, dass es sich bei Ziff. 2.3 um eine bauordnungsrechtliche Regelung handelt, so sollte dies zur Kenntnis genommen werden. Allerdings handelt es sich hierbei tatsächlich um das Maß der baulichen Nutzung. Da es in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine einheitliche Definition von Vollgeschossen gibt, so wird hier auf die Landesbauordnung verwiesen. Der Anregung der Fachbehörde, die Festsetzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu regeln, sollte daher nicht gefolgt werden.

Sofern die Fachbehörde anregt, zu den Carports, die unmittelbar an die Straße gebaut werden dürfen, die Festsetzung so zu präzisieren, dass der Einblick zur Straße weitestgehend vereinfacht wird, so sollte dieser Anregung gefolgt und im Ziff. 3.2 der textlichen Festsetzungen folgende Klarstellung aufgenommen werden:

*Carports, die seitlich und an der Zufahrtsseite offen sind, dürfen auch direkt an der Straße errichtet werden.*

Als die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke gelten solche Grundstücksflächen, die nicht durch Hauptgebäude und/oder durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überbaut sind. Die Klarstellung sollte im Ziff. 10.1 der textlichen Festsetzungen ergänzend aufgenommen werden.

#### Bauordnungsrechtlicher Teil

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Mit der Festsetzung im Ziff. 1.1.4. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird angestrebt, bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO von der verpflichtenden Festsetzung zu den Dachformen und -neigungen zu befreien. Allerdings hat sich in der Zwischenzeit zu diesem Punkt eine Änderung der Sachlage ergeben. Aufgrund

Ziffer 1.2 Bezieht sich die „Gesamtbreite“ auf die jeweilige Wandlänge oder die Dachlänge?  
Bitte auch Ziffer 1.3 analog präzisieren.

Sollen Zwerchhäuser ebenfalls dementsprechend zulässig sein, oder sind diese nicht erwünscht?

Ziffer 4. Was sind „sonstige zulässige“ Nutzungen? Die gemäß §23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen? Wie wird „landschaftsgärtnerisch“ definiert? Was ist das Ziel dieser Festsetzung?

des Erfordernisses, eine Verbesserung der Situation der Regenwasserbewirtschaftung zu erzielen, wurde in Ziff. 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen folgende Regelung aufgenommen:

*Im Plangebiet sind Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sowie Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> Dachfläche als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 12° zu errichten.*

Vor dem Hintergrund der neuen Festsetzung sollte die Ziff. 1.1.4. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entfallen.

Die seitens der Fachbehörde angesprochene Festsetzung bezieht sich auf die jeweilige Dachlänge (gemessen entlang der Traufe), des Hauptgebäudes. Der Anregung, auch Ziff. 1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen analog zu präzisieren, sollte gefolgt werden.

Die Errichtung von Zwerchhäusern wurde im vorliegenden Fall nicht geregelt. Eine Regelung hierzu sollte jedoch erfolgen. Es sollte festgesetzt werden, dass Zwerchgiebel max. 4,0 m breit sein dürfen. Ergänzend sollte auch festgesetzt werden, dass die maximale Höhe des Zwerchgiebels den First des Hauptgebäudes nicht überragen darf.

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Im vorliegenden Fall beziehen sich die sonstigen zulässigen Nutzungen auf § 23 Abs. 5 BauNVO, wonach, wenn im Bebauungsplan nichts anderes geregelt ist, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Ziel dieser Festsetzung ist es, einen möglichst hohen Anteil an Grün- und Vegetationsflächen sowie einen gestalterischen Mehrwert auf den privaten Baugrundstücken zu erreichen. Unter landschaftsgärtnerisch ist zu verstehen, dass die betreffenden unbebauten Flächen in irgendeiner Weise durch menschliche Bearbeitung geformt werden (sei es durch die Nutzung als Obst-, Gemüse- oder Ziergarten oder zumindest durch Unterdrückung unliebsamer Pflanzen gemäß einem gestalterischen Konzept) und gestalterischen Zwecken oder der Erholung dienen. Eine Festlegung hierzu findet sich auch im § 10 Abs. 4 der Landesbauordnung (LBauO) wieder.

Der Begriff „landschaftsgärtnerisch“ sollte in Ziff. 4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt werden:

„landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch“

### **Untere Naturschutzbehörde**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben wir auf die Notwendigkeit der Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft hingewiesen. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand des Plangebietes erfüllt diese Funktion und wird ausdrücklich begrüßt. Leider enthält der vorgelegte Planentwurf keine entsprechende Regelung für die nördliche Plangebietsgrenze. Hier wird eine nochmalige Befassung und Überprüfung der Planung angeregt um eine funktionsfähige Einbindung sicherzustellen.

Die im südlichen Bereich der Maßnahmenfläche M 3.1 zu erhaltenden Obstbäume sollten in der Plankarte gekennzeichnet werden.

In der Pflanzliste A ist die Robinie als invasiver Neophyt zu streichen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten Einfriedungen grundsätzlich so gestaltet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und andere Tiere gewährleistet ist. Dies kann z.B. durch einen Abstand der Einfriedung zur Geländeoberkante von mindestens 10 cm oder durch ausreichend große Längsspalten in der Einfriedung erreicht werden.

Wir weisen darauf hin, dass die naturschutzfachlichen Daten zu Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen, die dem Bebauungsplan zugeordnet werden sollen, nach § 2 LKOMPVZVO (Landeskompensationsverzeichnisverordnung) in das Kompensationskataster einzutragen sind. Gemäß § 4 Abs. 1 LKOMPVZVO müssen die nach § 3 Abs. 1 und 2 LKOMPVZVO erforderlichen Daten zum Zeitpunkt der Zulassung vollständig vorliegen.

### Zu Untere Naturschutzbehörde:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sollte zur Kenntnis genommen werden. Anders als bei der westlichen Plangebietsgrenze ist der nördliche Teil des Plangebietes bei der Ortseinfahrt (über die L509) weitestgehend der Sichtbarkeit entzogen. Ergänzend kann auch damit gerechnet werden, dass eine zukünftige Bauherrschaft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Grundstückseingrünung vorsehen wird, um einen natürlichen Sichtschutz zu realisieren. Dies ist bereits bei der östlich angrenzenden Bestandsbebauung der Fall. Unter Berücksichtigung des Vorgenannten sollte aus Sicht der Ortsgemeinde Ottersheim auf die verpflichtende Festsetzung einer nördliche Randeingrünung verzichtet werden.

Die Fachbehörde regt an, die zu erhaltenden Bäume im südlichen Teil der Maßnahmenfläche M 3.1 planzeichnerisch festzusetzen. Aus Sicht der Ortsgemeinde Ottersheim ist dies jedoch nicht erforderlich, da die Erhaltung sowohl textlich als auch durch die Maßnahmenumgrenzung in der Planzeichnung geregelt wird. Insofern sollte der Anregung nicht gefolgt werden.

Der Anregung der Fachbehörde, die Robinie aus der Pflanzliste A zu entfernen, sollte gefolgt werden.

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen und der Empfehlung der Fachbehörde, bei Einfriedungen eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, gefolgt werden. Hierzu werden folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

Im Ziff. 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen:

### **Maßnahme M5 – Bodenabstand bei Einfriedungen**

*Zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante der Einfriedung ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.*

Die ergänzenden Hinweise zu den Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen sollten zur Kenntnis genommen werden.

### **Untere Wasser- und Bodenbehörde**

Aus Sicht der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist Folgendes anzumerken:

Gegen das Vorhaben bestehen aus wasserrechtlicher Sicht weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Wie bereits mit Schreiben vom 27.08.2024 mitgeteilt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG hinsichtlich der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen anfällt:

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
- Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.
- Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit entsprechenden Antragsunterlagen zu beantragen.

Maßnahmen, bei den aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Wstr., welche im vorliegenden Verfahren separat zu beteiligen ist.

Bei den erforderlichen Auffüllungen ist § 12 Vollzugshilfe Bodenschutzverordnung (LABO) zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

### Zu Untere Wasser- und Bodenbehörde:

Die Stellungnahme und die fachlichen Hinweise der Unteren Wasser- und Bodenbehörde sollten zur Kenntnis genommen werden. Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung wird auf die bereits getätigte Kommentierung im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen. Folgendes wurde dort ausgeführt:

*Das zum vorliegenden Bebauungsplan erstellte Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Verkehrsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser über ein offenes Ableitungssystem den Versickerungs- und Retentionsmulden zuzuführen. Die anliegenden Sande weisen einen kf-Wert in einem Bereich von  $1,0 \times 10^{-6} \text{ m/s}$  bis  $5,0 \times 10^{-4} \text{ m/s}$  auf und liegen somit im Rahmen der Vorgaben des DWA-A 138. Die Retentionsmulden sollen sich in der öffentlichen Grünfläche im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes sowie auf einer Fläche im südlichen Teil befinden. Die Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Für die Errichtung der südlichen Versickerungsmulde ist ein Rückbau der bestehenden Gebäude notwendig. Das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf diesen dezentral bewirtschaftet werden. Anfallendes Schmutzwasser soll unvermischt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Dazu sind zwei neue Kanalführungen geplant. „Auf Grundlage der aufgeführten Prüfung des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass sowohl das Schmutzwasser als auch das anfallende Niederschlagswasser schadlos und entsprechend aktuellen Handlungsempfehlungen bewirtschaftet bzw. im Plangebiet dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.“*

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt an der Weinstraße wurde separat am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

### Zu Untere Bauaufsichtsbehörde / Bauleitplanung:

#### Zeichnerischer Teil

Wie in der obigen Kommentierung dargelegt, werden die Teilbereiche **WA1**, **WA2** und **WA3** in der Planzeichnung angepasst.

#### Bauplanungsrechtlicher Teil

Unter Ziff. 3.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird folgende klarstellende Formulierung hinsichtlich der Carports aufgenommen:

*Carports, die seitlich und an der Zufahrtsseite offen sind, dürfen auch direkt an der Straße errichtet werden.*

Wie in der obigen Kommentierung dargelegt, wird unter Ziff. 10.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen folgender klarstellender Hinweis aufgenommen:

*Hinweis: Als die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke gelten solche Grundstücksflächen, die nicht durch Hauptgebäude und/oder durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überbaut werden.*

Bauordnungsrechtlicher Teil

Wie in der obigen Kommentierung dargelegt, entfällt Ziff. 1.1.4. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Gemäß der Kommentierung wird Ziff. 1.2. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt/klargestellt:

*Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Dachlänge (gemessen entlang der Traufe), max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten.*

Hinsichtlich der Zwerchgiebel wird eine neue Ziff. mit folgender Regelung aufgenommen:

*Die Gesamtbreite von Zwerchgiebeln darf max. 4,0 m betragen. Der höchste Punkt des Zwerchgiebels (Firsthöhe) darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.*

Gemäß der obigen Kommentierung wird Ziff. 4 redaktionell wie folgt angepasst:

*Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.*

Zu Untere Naturschutzbehörde:

Wie in der obigen Kommentierung dargelegt, wird die Robine aus der Pflanzliste A gestrichen.

Hinsichtlich der Passierbarkeit von Kleintieren wird in Ziff. 10 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen folgende Maßnahme aufgenommen:

**Maßnahme M5 – Bodenabstand bei Einfriedungen**

~~Zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante der Einfriedung ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.~~

Zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante der Einfriedung ist für die Passierbarkeit von Kleintieren ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Einfriedungen ohne oder mit geringerem Bodenabstand sind zulässig, wenn diese mindestens 30 cm breite und 10 cm hohe Durchschlupfmöglichkeiten im Abstand von maximal 10 m zueinander aufweisen.

Weitere Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich.

Zu Untere Wasser- und Bodenbehörde:

Gemäß den obigen Ausführungen in der Kommentierung sind Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich.

## Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Stellungnahme vom 04.04.2024

... gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein Fachbeitrag Schall. Dort werden auch die Lärmeinwirkungen der von dem Weingut ausgehenden Emissionen bearbeitet. Grundlage für die Beurteilung ist dabei jedoch nicht der aktuelle Umfang der Tätigkeiten des Betriebes, sondern die Beurteilung beruht auf einem „rechnerisch möglichen Umfang“. Gegen diese Vorgehensweise bestehen grundsätzliche Bedenken, da sie nicht den tatsächlichen Zustand wiedergibt. Die Lärmauswirkungen sind u. E. anhand einer Befragung des Betriebs im Hinblick auf die auf dem Betrieb stattfindenden Tätigkeiten zu ermitteln und zu bewerten und gegebenenfalls – falls erforderlich – Lärmschutzmaßnahmen fest zu setzen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass mit der Festsetzung ein um 5 dB(A) reduzierter Emissionswert für das Weingut in Ansatz gebracht wird. Diese Vorgehensweise ist u. E. nicht korrekt. Nach der TA Lärm gelten in Dorfgebieten Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) in der Tageszeit und 45dB(A) in der Nachtzeit. Die im Plan 4 berücksichtigte Flächenschallquelle entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Bereits in unserer Stellungnahme vom 21.09.2021 hatten wir darauf hingewiesen, dass das an der Langen Straße 92-94 ansässige Weingut mit einem nach Norden, Richtung geplantem Wohnbaugebiet orientierten Betriebsablauf, ansässig ist. So wird bspw. während der Weinlese der Taubenvollerter in dem Baugebiet zugewandten Bereich gewaschen und gewartet. Im übrigen Jahr findet zudem die komplette Außenbewirtschaftung von hier aus statt mit Zufahrt über den Wirtschaftsweg Pl. Nr. 2740. Diese Gegebenheiten, die tlw. Klimabedingt mittlerweile auch verstärkt in den Nachtzeiten stattfinden, sind u. E. in dem Lärmgutachten konkreter zu berücksichtigen. Derzeit ist ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen landwirtschaftlichen-weinbaulichen Nutzung zu der geplanten Wohnbebauung u. E. aufgrund einer lediglich allgemeinen pauschalisierenden Betrachtung nicht nachgewiesen. Viel mehr können durch eine Betriebsbefragung und Auswertung die Tätigkeiten des Weingutes genauer und repräsentativer erfasst werden.

Es besteht auch kein Einverständnis mit der vorgenommenen kleinteiligen Einteilung der Gebäude (s. Übersichtsplan 1). Vielmehr ist die Umgebungsbebauung zu beurteilen, die am FNP erkennbar ist und den südlichen und östlichen Ortsteil als gemischte Baufläche einstuft (s. Auszug aus Planunterlagen – Begründung zum B-Plan).

### Kommentierung

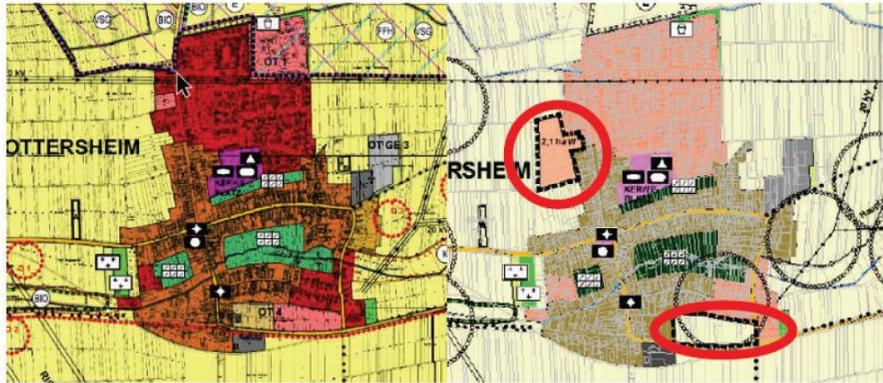
Die Stellungnahme der *Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz* sollte zur Kenntnis genommen werden. Hinsichtlich der Bedenken zum Thema Lärm führt das Fachbüro *Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG* Folgendes aus:

*Aufgrund des Abstands zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem südlich gelegenen Weingut wurde im Gegensatz zur unmittelbar angrenzenden Brauerei von einer Betriebsbefragung abgesehen.*

*Zur Ermittlung der gewerblichen Vorbelastung des Plangebietes wurde hier ein von der Gebietsart abhängiger Ansatz gemäß DIN 18005, Abschnitt 5.2.3 gewählt. Die DIN gibt hier typische Emissionskennwerte als flächenbezogene Schalleistungspegel vor. Für uneingeschränkte Gewerbegebiete liegen diese bei 60 dB(A) / m<sup>2</sup>, für Mischgebiete (hier Winzerbetrieb sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen) wird der Wert entsprechend der Abstufung der Orientierungs-/Richtwerte um 5 dB(A) reduziert, also mit 55 dB(A) / m<sup>2</sup> angesetzt. Abweichend von den Vorgaben der DIN 18005 wird für die emittierenden Flächen ein in der Nacht um 15 dB(A) verringerter Emissionsansatz gewählt, da im Umfeld der emittierenden Nutzungen Wohnnutzungen vorhanden sind, die in der Nacht nach TA Lärm einen um 15 dB(A) erhöhten Schutzanspruch im Vergleich zum Tag genießen. Die in den Plänen des Fachbeitrags Schall (Plan 4 - 7) angegebenen Werte (z.B. Weingut 55/40 dB(A)) geben dabei nicht den maßgebenden Orientierungswert, sondern den flächenbezogenen Schalleistungspegel wieder. Für das Weingut (sowie die sonstigen landwirtschaftlich genutzten Flächen) ist somit (wie in der Stellungnahme ausgeführt) kein reduzierter Emissionswert, sondern der für ein Mischgebiet typische Emissionswert angesetzt worden.*

*Das Weingut trägt mit den getroffenen Ansätzen am nächstgelegenen Immissionsort (IO-3) des geplanten Wohnbaugebietes einen Immissions-Teilbeitrag von 20,8 dB(A) in der Nacht bei. Bezogen auf die Gesamtbelastung aller gewerblicher Nutzungen am IO-3 (hier: 38,6 dB(A)) nachts, liegt der Immissionsbeitrag des Weingutes somit 17,8 dB(A) unterhalb der Gesamtbelastung bzw. sogar 19,2 dB(A) unterhalb des maßgebenden Orientierungswertes Nacht der DIN 18005 von 40 dB(A).*

*Selbst bei einer (temporären) lärmintensiven Nutzung der Gesamtfläche des Weingutes entsprechend dem nächtlichen Emissionskennwertes eines Industrie-*



Rechtswirksamer FNP II aus dem Jahr 2004 (links) und die 10. Änderung des FNP II (rechts), Stand nach Zielabweichungsverfahren und zur Offenlage der punktuellen FNP Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen begrenzt von dem Wirtschaftsweg – Mühlweg, Pl. Nr. 2741. Bei diesem Weg handelt es sich um einen Hauptverbindungs- weg für die Landwirtschaft um die Flächen nördlich der L 509 zu erreichen. Er muss unein- geschränkt für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten bleiben.

Aus der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung geht ein extrem benötigter Ausgleichsflächenbe- darf hervor. Grundlage für die Ermittlung ist die Landeskompensationsverordnung. Bei der Bilanzierung sehen wir einen Ansatz nicht berücksichtigt. Im Bestand wird eine Versiegelung von 2.059 m<sup>2</sup>, die sich aus Gebäuden, Scheunen und sonstigen versiegelte Flächen zusam- mensetzt, festgestellt. Diese werden entsiegelt. Die Entsiegelung ist in der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Die Landeskompensationsverordnung (s. Kap. 3.3.4) führt aus, „Bei einer Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, die mit einer Entsiege- lung verbunden ist, sind **zusätzlich** 20 Biotopwertpunkte je Quadratmeter aufgewerteter Fläche anzusetzen.“ Diese Vorgehensweise ist u. E. zu berücksichtigen. Damit würde sich der externe Kompensationsflächenbedarf reduzieren und die externen Flächen könnten für andere Eingriffe vorgehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

gebietes von 50 dB(A)/m<sup>2</sup> ergäbe sich im Bereich der nächstgelegenen geplan- ten Wohnbebauung (IO-3) "erst" ein Immissionsbeitrag von 29,2 dB(A). Dieser läge weiterhin um mehr als 10 dB(A) unterhalb des maßgebenden Orientierungs- wertes der DIN 18005 von 40 dB(A) in der Nacht. Der Immissionsbeitrag des Weingutes wäre somit in Bezug auf die Gesamtlärmimmissionen weiterhin "irre- levant" im Sinne der TA Lärm.

Somit kann im Umkehrschluss festgehalten werden, dass die geplante Wohnbe- bauung keine Einschränkung des Betriebsumfangs des Weingutes darstellen wird.

Hinsichtlich des von der Landwirtschaftskammer angesprochenen, westlich an das Plangebiet angrenzende Wirtschaftsweg ist zu sagen, dass dieser Wirt- schaftsweg nicht Teil des Bebauungsplanes ist. Auf die Einhaltung von Grenz- abständen wird in den allgemeinen Hinweisen der textlichen Festsetzungen ver- wiesen. Beeinträchtigungen der Nutzung des landwirtschaftlichen Weges sind aus Sicht der Ortsgemeinde Ottersheim nicht zu erwarten.

Die Landwirtschaftskammer merkt an, dass ihrer Auffassung nach der errech- nete Ausgleichsbedarf gemindert werden könnte. Nach Auffassung der LWK wäre dies aufgrund der Entsiegelung durch den Abriss der bestehenden Ge- bäude im Plangebiet möglich. Sie verweist auf Kapitel 3.3.4 Landeskompensi- onsverordnung „Bei einer Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Land- schaftsbildes, die mit einer Entsiegelung verbunden ist, sind **zusätzlich** 20 Bio- topwertpunkte je Quadratmeter aufgewerteter Fläche anzusetzen.“

Hier sei darauf verwiesen, dass die Aufwertung um 20 Punkte nur bei einer Auf- wertung des Naturhaushaltes möglich ist. Durch den Abriss der Gebäude und die anschließende Nutzung und Versiegelung durch Wohnbebauung und Ver- kehrsflächen findet keine entsprechende Aufwertung statt. Eine dauerhafte Ent- siegelung erfolgt nicht. Entsprechend können keine 20 Punkte je Quadratmeter angerechnet werden.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der *Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz* wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die obige Kommentierung sind Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich.

## Landesamt für Geologie und Bergbau

Stellungnahme vom 02.04.2024

... aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

### **Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Westlich der Waldstraße" kein Altbergbau dokumentiert ist.

Das angefragte Grundstück befindet sich innerhalb des unter Bergaufsicht stehenden Erdwärmegewinnungsbetriebes "Offenbach/Queich". Der Betreiber ist die Firma HotRock Holding GmbH, Baischstraße 8 in 76133 Karlsruhe.

Seitens des Referates Bergaufsicht bestehen bezüglich des geplanten Bauvorhabens grundsätzlich keine Einwände.

Ferner befindet sich das in Rede stehende Gebiet innerhalb der Aufsuchungserlaubnisse "Storchenaue" (Erdwärme), "Galvani" (Lithium) und "Offenbach/Pfalz/Herxheimweyher" (Kohlenwasserstoff). Inhaberin der Berechtigungen "Storchenaue" und "Galvani" ist die Firma Deutsche ErdWärme GmbH, Marktplatz 3 in 82031 Grünwald.

Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis "Offenbach/Pfalz/Herxheimweyher" ist die Firma Neptune Energy Deutschland GmbH, Ahrensburger Straße 1 in 30659 Hannover.

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit den vorgenannten Firmen in Verbindung zu setzen.

### **Boden und Baugrund**

#### **- allgemein**

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter C.4.1 werden fachlich bestätigt.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### **Kommentierung**

In der Stellungnahme des *Landesamtes für Geologie und Bergbau* werden fachliche Hinweise und Anregungen zu den Themenschwerpunkten Bergbau / Altbergbau sowie Boden und Baugrund vorgetragen. Die vorgetragenen Hinweise sollten ergänzend in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Zudem ist noch zu sagen, dass die Inhaberinnen der Aufsuchungserlaubnisse bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt wurden. Diese haben mitgeteilt, dass gegen die Bebauungsplanung keine Einwendungen bestehen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme des *Landesamtes für Geologie und Bergbau* wird zur Kenntnis genommen. Wie in der obigen Kommentierung dargelegt, werden die fachlichen Hinweise in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

**- mineralische Stoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen.

Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohr-firma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen

## **PFALZKOM GmbH**

Stellungnahme vom 15.03.2024

... unsere Anlagen sind nicht betroffen. Wir haben keine Einwände gegenüber Ihrer Maßnahme.

Bei Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

### **Kommentierung**

In der Stellungnahme der *PFALZKOM GmbH* werden keine Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplan vorgetragen.

**Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich.**

## **Pfalzwerke Netz AG**

Stellungnahme vom 02.04.2024

... im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab.

Die Ihnen zur Wahrung der Belange unseres Unternehmens im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit den Schreiben vom 27.09.2021, Zeichen: BG289-2021- 831-19109-00 und vom 23.01.2024, Zeichen: BG25-2024-831-19109-00 bereits mitgeteilten Anregungen und Hinweise wurden im Verfahren vollständig berücksichtigt und haben weiterhin Gültigkeit.

Zur mitgeteilten Planung bestehen auch weiterhin keine Bedenken und wir haben keine weiteren Anregungen.

Wir bitten um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen nach dem In-Kraft- Treten des Bebauungsplanes, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.

Freundliche Grüße

### **Kommentierung**

In der Stellungnahme der *Pfalzwerke Netz AG* werden keine Bedenken oder Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgetragen. Die ergänzende Bitte um Zusendung der Unterlagen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sollte zur Kenntnis genommen werden.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der *Pfalzwerke AG* wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich.

## Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Stellungnahme vom 12.04.2024

... von hier aus bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB bitten wir aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes um Beachtung der folgenden Hinweise:

### 1. Wasserwirtschaft

- Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Gewässer oder Überschwemmungsgebiete vorhanden.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung/Sturzfluten/Hochwasservorsorge

Den Bebauungsplanunterlagen liegt zwar eine Wasserhaushaltbilanz bei, die Bilanzgrößen Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung liegen aber weit außerhalb des +/- 10% Toleranzbereiches, was so nicht akzeptiert werden kann.

Es sind weder in der Wasserhaushaltbilanz noch im vorgelegten Entwässerungskonzept Bemühungen erkennbar wie dem entgegengewirkt werden kann. Es wird im Entwässerungskonzept an keiner Stelle auf die Wasserhaushaltsbilanz und deren Ausgeglichenheit eingegangen. Eine Bewertung im Hinblick auf die Wasserbilanz wurde nicht durchgeführt.

Vielmehr wird ein "klassisches" Entwässerungskonzept verfolgt, was lediglich auf die Bewirtschaftung des auf öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswasser über Versickerungsmulden abzielt. Das Niederschlagswasser der Privatflächen wird mit dem "schlanken" Satz abgehandelt, dass es auf den Grundstücken "schadlos" zu bewirtschaften ist, wie das für den einzelnen aussehen soll wurde weder geprüft, noch sind umsetzbare Vorschläge genannt oder gar im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Für den einzelnen Bauherrn bedeutet dies eine große Planungsunsicherheit, die es zu vermeiden gilt.

Hinsichtlich der Grundwasserstände wird der MHGW im Entwässerungskonzept anhand einer Grundwassermessstelle hergeleitet und mit 123m+NN angenommen. In der hydrogeologischen Kartierung für den Raum Karlsruhe - Speyer wird bereits bei mittleren Grundwasserhältnissen ein Wert von 123,5m+NN im Bereich des Baugebietes angegeben und ein Grundwasserflurabstand von 1-2 m unter GOK. Im Weiteren wird im Entwässerungskonzept

### Kommentierung

Die Stellungnahme der *Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz* sollte zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt werden.

#### Zu 1. Wasserwirtschaft:

Die von der Behörde vorgetragenen fachlichen Hinweise zum Themenschwerpunkt Wasserwirtschaft sollten zur Kenntnis genommen werden.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung/Sturzfluten/Hochwasservorsorge

Die Stellungnahme sollte ebenfalls zur Kenntnis genommen werden. Die SGD Süd merkt an, dass die Ergebnisbilanzen der vorliegenden Wasserhaushaltsbilanz hinsichtlich Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung außerhalb des Toleranzbereichs von +/- 10% liegen. In diesem Zusammenhang hat sich die Ortsgemeinde Ottersheim mit der Sachlage auseinandergesetzt und eine Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgeschlagen. Diese sollten dahingehend überarbeitet werden, als dass Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis max. 12° auszuführen sind. Dadurch ergibt sich die Verpflichtung zur mindestens extensiven Dachbegrünung im Sinne von Ziff. 10.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Maßnahme M2 – Dachbegrünung). Durch diese Festsetzung ergibt sich eine Annäherung der o.g. Bilanzwerte an den Toleranzbereich von +/- 10% (Abweichung vom unbebauten Zustand). Auch die neu festgesetzte private Grünfläche im Plangebiet führt zu einer Annäherung. Somit wird insgesamt eine Verbesserung der Niederschlagswasserbewirtschaftung erreicht. Darüber hinaus sollte hier seitens der Ortsgemeinde Ottersheim darauf hingewiesen werden, dass innerhalb des Plangebiets die Möglichkeit besteht (außer im Teilbereich **WA3**) auch flache und flachgeneigte Dächer zu errichten. Diese sind gem. Ziff. 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig. Würden zukünftig auf den Baugrundstücken Gebäude mit flachen und/oder flachgeneigten Dächern errichtet werden, so wäre auch in diesem Fall von einer Verbesserung der Niederschlagswasserbewirtschaftung auszugehen. Die Ortsgemeinde Ottersheim erkennt an, dass es sich

von einem "punktuellen" Bodenaustausch (?) gesprochen, konkrete Angaben werden keine gemacht.

Auch das Thema Starkregenvorsorge und Überflutungsschutz wurde in keinster Weise angemessen berücksichtigt. Es ist ein Überflutungsnachweis für das gesamte Baugebiet nach der DIN 1986-100 für eine Wiederkehrzeit von  $T = 30$  zu führen. Auch darf es nicht zu einer Verschlechterung außerhalb des Baugebietes hinsichtlich des Überflutungsgeschehens bei Starkregen durch die beabsichtigte Anhebung des Geländeneiveaus im Baugebiet kommen.

Nach den aktuellen Sturzflutgefahrenkarten zeigt sich bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (Dauer 1 h, 40-47 mm ~ einer Jährlichkeit von  $n = 0,01 = 100$  jährlich), dass innerhalb des Geltungsbereiches einzelne Grundstücke tlw. überflutet werden, die Wassertiefen reichen von 5 cm bis punktuell max. 50 cm.

Die aktuellen Sturzflutgefahrenkarten sind unter folgendem Link abrufbar:

<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssystem/elsturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

Dies ist im Zuge der weiteren Bauleitplanung, bei der Nutzung der Fläche zu berücksichtigen.

## 2. Abfallwirtschaft / Bodenschutz

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BISBoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige 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.

hierbei nicht um eine verpflichtende Festsetzung handelt, eine planerische Flexibilisierung ist jedoch mit Blick auf den Belang des Landschaftsbildes sowie die Gewährleistung einer angemessenen Entscheidungsfreiheit der zukünftigen Bauherinnen und Bauherren erforderlich. Vor diesem Hintergrund strebt die Ortsgemeinde Ottersheim an, mit der vorliegenden Bebauungsplanung allen Belangen weitestgehend gerecht zu werden.

Was die seitens der SGD Süd angesprochene Entwässerungskonzeption anbelangt, so sollte hier eine Ergänzung/Anpassung der Unterlagen bis zum Beschluss der erneuten Offenlage erfolgen. Gleiches gilt auch für die zu aktualisierende Wasserhaushaltsbilanz.

Der Themenschwerpunkt Starkregenvorsorge wird ebenfalls seitens der SGD Süd angesprochen. Die Hinweise zu diesem Themenschwerpunkt sollten zur Kenntnis genommen und ergänzend in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

### Zu 2. Abfallwirtschaft:

Die von der Behörde vorgetragenen fachlichen Hinweise zum Themenschwerpunkt „Abfallwirtschaft“ sowie zu den Punkten „Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen“ sowie „Grundwasser“ sollten zur Kenntnis genommen werden. Die fachlichen Hinweise wurden zwischenzeitlich schon in den Hinweisen der Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Hinsichtlich der abschließenden Bemerkungen zur Wasserhaushaltsbilanz sollte vollumfänglich auf die bereits zu diesem Themenschwerpunkt getätigte Kommentierung verwiesen werden.

### Hinweise

- Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:  
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.  
Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten.
- Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

### Abschließende Beurteilung

Die Ausführungen zur Wasserhaushaltsbilanz sind entsprechend den gemachten Anmerkungen zu überarbeiten und nach Überarbeitung erneut zur Zustimmung vorzulegen. Im Interesse eines reibungslosen Planungsablaufs ist es erforderlich die Zielvorgaben der Wasserbilanz verbindlich festzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der *Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz* wird zur Kenntnis genommen.

Wie in obige Kommentierung dargelegt, wird zur Verbesserung der Situation der Niederschlagswasserbewirtschaftung folgende Festsetzung im Ziff. 1 der baurechtlichen Festsetzungen aufgenommen:

*Im Plangebiet sind Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sowie Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> Dachfläche als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 12° zu errichten.*

Zum Themenschwerpunkt „Starkregen“ werden die fachlichen Hinweise in den Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Das Entwässerungskonzept und die Wasserhaushaltsbilanz werden bis zum Beschluss der erneuten Veröffentlichung und Beteiligung angepasst und im Rahmen der Beteiligung mit veröffentlicht.

Weitere Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich. "

### Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich

Stellungnahme vom 10.04.2024

... seitens der Ortsgemeinde Offenbach und der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach werden zum Bebauungsplan "Westlich der Waldstraße" der Ortsgemeinde Ottersheim keinen Bedenken und Anregungen geäußert.

Wir bitten die verspätete Nachricht zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

#### **Kommentierung**

In der Stellungnahme der *Verbandsgemeinde Offenbach* werden keine Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgetragen.

**Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich.**

## Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz

Stellungnahme vom 12.03.2024

... der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde von uns entsprechend aus Sicht des amtlichen Liegenschaftskatasters führenden Stelle, der Geschäftsstelle des amtlichen Gutachterausschusses sowie der Geschäftsstelle des gemeindlichen Umlegungsausschusses untersucht und nehmen wie folgt Stellung:

1. Aus der Sicht des amtlichen Liegenschaftskataster:  
Die Flurstücke stimmen teilweise mit dem Liegenschaftskataster nicht überein.
2. Aus der Sicht der Grundstücksvermittlung:  
Der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde in unserem Bodenrichtwertinformationssystem aufgenommen. Wir bitten Sie, uns umgehend über Änderungen der Planung oder des rechtlichen Status von dieser mitzuteilen.
3. Aus der Bodenordnung und Planung  
Eine gesetzliche Bodenordnung nach § 45 bis § 79 BauGB wurde bereits vom Gemeinderat angeordnet.

### Hinweis:

Mit der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird uns als Behörde die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden wir insbesondere aufgefordert, uns über den in unserer Ansicht nacherforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Eine weitergehende Stellungnahme zum Inhalt der Planung in diesem frühen Stadium ist jedoch nicht zwingend erforderlich, kann aber im Einzelfall zweckdienlich sein.

Mit freundlichen Grüßen

### Kommentierung

Die Stellungnahme des *Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz* sollte zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt werden:

#### Zu 1. Aus der Sicht des amtlichen Liegenschaftskatasters:

Das Vermessungs- und Katasteramt teilt mit, dass Katastergrundlage nicht mehr aktuell ist. In der vorliegenden Fassung wurde diese bereits einmal aktualisiert. Die Katastergrundlage sollte bis zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes erneut aktualisiert werden.

#### Zu 2. Aus der Sicht der Grundstücksvermittlung:

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden.

#### Zu 3. Aus der Bodenordnung und Planung:

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden.

#### Zu Hinweis:

Die abschließenden Hinweise des Vermessungs- und Katasteramtes hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens und der Umweltprüfung sollten zur Kenntnis genommen werden.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Vermessungs- und Katasteramtes wird zur Kenntnis genommen. Wie in der obigen Kommentierung dargelegt, wird die Katastergrundlage bis zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes aktualisiert. Weitere Änderungen/Ergänzungen der Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich.