

ORTSGEMEINDE ZEISKAM
BEBAUUNGSPLANENTWURF „ZEISKAMER MÜHLE, 1. ÄNDERUNG“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE ANHÖRUNG
DER NACHBARGEMEINDEN, DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Verbandsgemeindeverwaltung hat in der Zeit von 30.06.2022 bis 22.07.2022 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme ein.

| NABU Regionalstelle Süd | |
|---|--|
| Schreiben vom 13.07.2022 | Bewertung der Stellungnahme |
| <p>vielen Dank für die Möglichkeit zur Beteiligung am Bebauungsplan-Verfahren „Zeiskamer Mühle – 1. Änderung und Erweiterung“. Namens und im Auftrag des NABU Rheinland-Pfalz e.V. nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Der Bereich neben dem Parkplatz war bis vor wenigen Jahren mit einem wesentlich geringeren Baumbewuchs sowie mit einem kleinen Seggenried bewachsen. Diese Feuchtsenke wurde regelmäßig überschwemmt und zeitweise mit Wasser befüllt. Durch die zunehmende Absenkung des Grundwasserspiegels war dies zuletzt weniger der Fall. Als Wasserrückhalteraum sollte die Fläche aber im Auge behalten werden.</p> <p>Von der Biotopgruppe der Kreisverwaltung Germersheim wurden kleine Flachwassermulden für verschiedene Amphibien angelegt. Hier gab es Nachweise vom Laubfrosch sowie einen Brutverdacht für die Wasserralle und einen Brutnachweis für das Teichhuhn. In der Senke, in welcher vor allem im Frühjahr Wasser steht, konnten wir in den letzten zwei Jahren folgende Arten feststellen, wohl überwiegend auf dem Durchzug bzw. bei der Überwinterung:</p> <p>Bekassine, Flusssuferläufer, Waldwasserläufer, Krickente, Stockente</p> <p>Von daher schlagen wir vor, Baumweiden zu entfernen oder auszudünnen, um zumindest teilweise den alten Zustand wieder zu erreichen. Niedrigere Strukturen, welche zur Zeit von Rotrückenwürger, Nachtigall, Dorngrasmücke und Mönchsgrasmücke gut angenommen werden, sollten beibehalten bleiben bzw. durch die Pflanzmaßnahmen entlang der „Kante“ kompensiert werden.</p> <p>Wir begrüßen die geplanten Pflanzmaßnahmen entlang der "Kante". Hier sollten jedoch aufgrund ihrer „Auswilderdynamik“ keine Ahornarten ausgepflanzt werden. Dornensträucher, wie Wildrosen, Weißdorn oder Schwarzdorn wären vorteilhaft.</p> | <p>Der Änderungsbereich wird auf das eigentliche Mühlenareal begrenzt. Für den Bereich der Stellplatzfläche und der landespflegerischen Ausgleichsfläche bleibt der Ursprungsbebauungsplan „Zeiskamer Mühle“ aus dem Jahr 2006 unverändert gültig.</p> |

Abschließend wollen wir nicht versäumen, darauf hinzuweisen, dass das ganze Gelände rund um die Zeiskamer Mühle ein Hotspot zum Teil seltener Arten ist. Vogelarten wie Wiedehopf, Mittelspecht, Eisvogel, Baumfalke, Schwarzkehlchen, Wendehals werden regelmäßig beobachtet.

Zur Änderung des Bebauungsplans wurden ein artenschutzrechtliches Gutachten und eine Natura2000-Vorprüfung eingeholt. Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen – hier insbesondere zeitlicher Beschränkungen bei der Umsetzung möglicher Baumaßnahmen - weder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden noch zu befürchten ist, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele der Natura2000-Flächen ergeben könnten.

Beschlussvorschlag:

Der Änderungsbereich wird auf das eigentliche Mühlenareal begrenzt. Weitergehende Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs werden nicht erforderlich.

Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 29.06.2022 wurde den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans „Zeiskamer Mühle, 1. Änderung“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

- Stadt Germersheim, mit Schreiben vom 18.07.2022
- Deutsche Erdwärme GmbH & Co. KG, mit Schreiben vom 08.07.2022

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung zum Bebauungsplanentwurf genommen:

| Kreisverwaltung Germersheim, Bauen und Kreisentwicklung | |
|---|--|
| Schreiben vom 27.07.2022 | Bewertung der Stellungnahme |
| <p>Untere Landesplanungsbehörde</p> <p>Im derzeit gültigen Einheitlichen Regionalplan der Region Rhein-Neckar liegt das Gebiet in einem Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und einem regionalen Grünzug, diese stehen der Planung entgegen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Bellheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und liegt zudem in einem FFH als auch Vogelschutzgebiet. Beide Pläne stehen der geplanten Entwicklung entgegen und sind entsprechend im Vorlauf des Verfahrens anzupassen.</p> | <p>Wie in Kapitel 3.1 des Bebauungsplanentwurfes ausgeführt, wurde parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Zeiskamer Mühle, 1. Änderung“ ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans eingeleitet.</p> <p>Wie aus der hierzu ergangenen landesplanerischen Stellungnahme vom 31.07.2023 hervorgeht, verstößt die Planung nicht gegen regionalplanerische Ziele, wenn eine Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes durch die zuständige obere Wasserbehörde erteilt wird. Gemäß den textlichen Festsetzungen steht die Zulässigkeit baulicher Anlagen unter der Bedingung der Erteilung dieser Ausnahmegenehmigung. Insofern ist die Berücksichtigung der wasserrechtlichen Erfordernisse gewährleistet.</p> |
| <p>Untere Denkmalschutzbehörde <u>Baukunstdenkmalpflege</u></p> <p>Innerhalb des überplanten Gebietes, sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind im nachrichtlichen Verzeichnis (§10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier: Ortsgemeinde Zeiskam, keine Kulturgüter in der Denkmalliste des LK Germersheim geführt, die eine Betroffenheit des Planungsbereichs aufweisen.</p> <p>Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des §3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig, d.h. auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein. Das Verzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Bodendenkmalpflege und Archäologie</u></p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Weiterführende Informationen sind bei der Fachbehörde Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie in Speyer entsprechend zu erfragen und nach Rücksprache zu berücksichtigten bzw. ein zuarbeiteten. Der derzeit zugrunde gelegte FNP-Plan für die VG Bellheim, Ortsgemeinde Zeiskam enthält nicht die aktuellsten Fundstellenkartierungen bezüglich der archäologischen Bodendenkmäler.</p> | |
| <p>Strecken und Flächendenkmal Westwall Innerhalb des überplanten Gebietes sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind nach Informationen der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Kulturgüter in der Denkmalliste des LK Germersheim geführt, die eine Betroffenheit des Planungsbereichs aufweisen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Hinweis Diese Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde ersetzt nicht die Stellungnahmen der Denkmalfachbehörden hinsichtlich Archäologie und Baukunst- denkmalpflege. Wir verweisen auf die eigenständigen fachlichen Stellungnahmen der Denkmalfachbehörden Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie in Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz. Diese sind zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie in Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz. Wurden gesondert am Verfahren beteiligt.</p> |
| <p>Untere Bauaufsicht / Bauleitplanung Eine Konkretisierung der Begründung des Planerfordernisses ist entsprechend der konkreten Planungen zu führen. Die Erweiterung der Baugrenze als auch des Geltungsbereichs des Plangebiets nach Osten ist durch diese nicht begründet und entsprechend der Schutzwürdigkeit des Außenbereichs zurückzunehmen.</p> | <p>Der Begründung zum Bebauungsplan wird die aktuelle Hochbauplanung beigelegt. Die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Osten wird zurückgenommen.</p> |
| <p>Die zum Ursprungsbebauungsplan zugehörige Ausgleichsfläche ist in die Planung wiederaufzunehmen. Selbiges gilt für die Maßnahmen zum Erhalt nach 7. Ein Umweltbericht ist zwingend erforderlich.</p> | <p>Der Änderungsbereich wird auf das eigentliche Mühlenareal begrenzt. Für den Bereich der Stellplatzfläche und der landespflegerischen Ausgleichsfläche bleibt der Ursprungsbebauungsplan „Zeiskamer Mühle“ aus dem Jahr 2006 unverändert gültig.</p> |
| <p>Aufgrund der Lage im Außenbereich und Hochwassergebiet ist aus Sicht der Bauleitplanung sicherzustellen, dass keine über das Maß nötige Versiegelung erfolgt, entsprechende Festsetzungen sind anzupassen. Bereits eröffnete Möglichkeiten die überbaubaren Grundstücksflächen nach 3. Zu erweitern ist ersatzlos zu streichen.</p> | <p>Der Anregung wird Rechnung getragen, indem die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen werden.</p> |
| <p>Untere Naturschutzbehörde Das Vorhabengebiet liegt im Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ sowie im FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“; es ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ und als „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Durch das Vorhaben werden ökologisch und landschaftlich relevante Bereiche in Anspruch genommen. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber des derzeit planungsrechtlich zulässigen um 400 m² und die Entfernung des wertvollen Gehölzbestandes entlang der Stellplatzanlage sind geeignet die Funktion des „Re-</p> | <p>Der Anregung wird Rechnung getragen, indem die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen werden. Die Stellplatzanlage ist nicht mehr Gegenstand der Bebauungsplan-Änderung. Zur Änderung des Bebauungsplans wurden ein artenschutzrechtliches Gutachten und eine Natura2000-Vorprüfung eingeholt. Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen – hier insbesondere zeitlicher Beschränkungen bei der Umsetzung möglicher Baumaßnahmen - weder artenschutzrechtliche</p> |

| | |
|--|--|
| <p>gionalen Grünzuges“ und den Hochwasserschutz zu beeinträchtigen. Weiterhin können erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder der Schutzzwecke der Natura 2000 Schutzgebiete nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Durch das Vorhaben steigt auch der Nutzungsdruck auf den westlich und südlich der Zeiskamer Mühle kartierten Biotopkomplex „Grünlandkomplex aus Glatthaferwiesen und Silgenwiesen zwischen Zeiskamer Mühle und Bärenbusch“, auch hier sind aus unserer Sicht negative Veränderungen dieses regional bedeutsamen Wiesenkomplexes nicht auszuschließen.</p> | <p>Verbotstatbestände ausgelöst werden noch zu befürchten ist, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele der Natura2000-Flächen ergeben könnten.</p> |
| <p>Dem Wegfall der Festsetzung der externen Ausgleichsfläche M1 wird ausdrücklich widersprochen. Der Ausgleich muss grundsätzlich solange vorhanden sein und die Fläche funktionsfähig erhalten werden, solange auch der Eingriff besteht.</p> | <p>Der Änderungsbereich wird auf das eigentliche Mühlenareal begrenzt. Für den Bereich der landespflegerischen Ausgleichsfläche M1 bleibt der Ursprungsbebauungsplan „Zeiskamer Mühle“ aus dem Jahr 2006 unverändert gültig.</p> |
| <p>Weiterhin wird durch das Vorhaben die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche für den Erhalt des wertgebenden Gehölzbestandes westlich der Stellplatzanlage in Anspruch genommen. Auch diese Fläche dient der Kompensation des durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Eingriffs und ist funktionsfähig zu erhalten.</p> <p>Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde werden gegenüber dem nicht privilegierten oder im öffentlichen Interesse liegenden Vorhaben aus den genannten Gründen Bedenken geltend gemacht.</p> | <p>Der Änderungsbereich wird auf das eigentliche Mühlenareal begrenzt. Für den Bereich der Stellplatzfläche und der angrenzenden Gehölzfläche bleibt der Ursprungsbebauungsplan „Zeiskamer Mühle“ aus dem Jahr 2006 unverändert gültig.</p> |
| <p>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde <u>Überschwemmungsgebiet:</u></p> <p>Wie zutreffend angemerkt befindet sich das Plangebiet zum Teil innerhalb des durch Rechtsverordnung verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 der Queich. Gem. § 78 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich untersagt. Im Einzelfall können nach § 78 Abs. 5 WHG die zuständige Behörde abweichend von Abs. 4 bauliche Anlagen im Einzelfall genehmigen. Die Nachweise und Unterlagen sind dieser mit Anträgen auf Einzelbauvorhaben rechtzeitig vorzulegen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da der Eingriff nur durch private Grundstückseigentümer erfolgt, wird der Nachweis des Ausgleichs des Retentionsvolumens nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Ortsgemeinde erbracht. Vielmehr wird die Nachweispflicht auf die nachfolgende Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durch die privaten Bauherren verschoben.</p> |
| <p><u>Wasserrechtliche Genehmigung</u></p> <p>Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des 40 m Schutzstreifens der Queich (Gewässer 2. Ordnung). Dieser Mindestabstand ist für sämtliche Anlagen einzuhalten. Sollte eine Unterschreitung geplant sein, ist für sämtliche Anlagen, dazu gehören auch Terrassen, Zäune, Auffüllungen ect., über die Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Hinweisen zum Ursprungsbebauungsplan Zeiskamer Mühle“ aus dem Jahr 2006 enthalten. Die Hinweise gelten auch im Änderungsbebauungsplan unverändert fort.</p> |
| <p><u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></p> <p>Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG:</p> | <p>Zur Umsetzung landespflegerischer und wasserrechtlicher Zielvorstellungen wird entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes vorgegeben, dass das im Bereich der Neubebauung anfallende Niederschlagswasser – wie schon im Ursprungsbebauungsplan geregelt - breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder alternativ als Brauchwasser zu verwerten ist. Sofern eine Versickerung</p> |

| | |
|--|---|
| <p>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.</p> <p>Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist, nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.</p> <p>Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit entsprechenden Antragsunterlagen zu beantragen.</p> | <p>angesichts der Geländetopographie oder der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist – vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - ausnahmsweise eine Ableitung in ein Gewässer zulässig.</p> <p>Da die zusätzliche Versiegelung von Flächen nur durch private Grundstückseigentümer erfolgt, wird der Nachweis des Umgangs mit dem zusätzlichen Niederschlagswasser nicht im Bebauungsplanverfahren durch die Ortsgemeinde erbracht. Vielmehr wird die Nachweispflicht auf die nachfolgende Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durch die privaten Bauherren verschoben. Diese sind gehalten, im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.</p> |
| <p>Hinsichtlich weiterer Anregungen zu wasserwirtschaftlichen Belangen, verweisen wir auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt/Wstr., welche im vorliegenden Verfahren die Wasserwirtschaft vertritt und separat zu beteiligen ist.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Beschlussvorschlag: Der Änderungsbereich wird auf das eigentliche Mühlenareal begrenzt. Auf eine Erweiterung Richtung Osten wird verzichtet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.</p> | |

| Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz | |
|--|---|
| Schreiben vom 05.08.2022 | Bewertung der Stellungnahme |
| <p>Vom Grundsatz her gilt meine Stellungnahme vom 17.08.2006 auch für die 1. Erweiterung.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Wasserwirtschaft Es ist Ihnen bekannt, dass die Flächen zum größten Teil im Überflutungsgebiet der Queich liegen. Es ist somit auf eine angepasste Bauweise und Nutzung im Sinne des Reduzieren von Schadenspotentialen zu achten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Für die Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet gelten die Regelungen des § 78 WHG, wie bereits von Ihnen auf Seite 16 und 17 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Zeiskamer Mühle“ erwähnt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Zum Thema Niederschlagswasserbewirtschaftung für eine zukünftige Mehrversiegelung von ca. 1250m² ist folgendes bei der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen: Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden der Stellungnahme entsprechend beachtet. Da die zusätzliche Versiegelung von Flächen nur durch private Grundstückseigentümer erfolgt, wird der Nachweis des Umgangs mit dem zusätzlichen Niederschlagswasser nicht im Bebauungsplanverfahren durch die Ortsgemeinde erbracht. Vielmehr wird die Nachweispflicht auf die nachfolgende Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durch die privaten Bauherren verschoben. Diese sind gehalten, im Rah-</p> |

| | |
|--|---|
| <p>WHG zu entwickeln / anzupassen und frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p>Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und. Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.</p> | <p>men des Bauantragsverfahrens ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.</p> |
| <p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.</p> <p>Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag -Verdunstung- Infiltration-Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Als übergeordnete Zielsetzung aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind Veränderungen des natürlichen Wasserhaushaltes durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem unbebauten Referenzzustand möglichst nahekommen.</p> <p>Hierbei wird auf die Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 verwiesen.</p> <p>Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.</p> | <p>Der Bebauungsplan enthält bereits die Festsetzung, dass für eingeschossige Bauteile die Dachflächen bis 15° Neigung zu begrünen sind, soweit sie nicht verglast werden.</p> |
| <p>Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Im Zuge der weiteren Bauleitplanung ist eine Wasserbilanz nach Ziff. 5.3.3 des DWA Merkblattes M102-4 zu erstellen und geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu wählen und rechtlich langfristig abzusichern. Die Wasserbilanz ist im Rahmen der späteren Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB vorzulegen.</p> | <p>Da das Maß der baulichen Nutzung – entgegen der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung – unverändert bleibt, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Erforderlichkeit für die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz gesehen.</p> |
| <p>Abfallwirtschaft / Bodenschutz <u>Altablagerungen</u></p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystem Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BISBoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.</p> <p>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.</p> <p>Sollten sich 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>Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen</p> <p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.</p> <p>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.</p> <p>Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter https://mkuem.rlp.de/de/themen/klima-und-ressourcenschutz/bodenschutz/rundschreiben-und-arbeitshilfen/arbeitshilfen) hingewiesen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.</p> | |

| Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer | |
|---|--|
| Schreiben vom 12.07.2024 | Bewertung der Stellungnahme |
| <p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23:3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden der Stellungnahme entsprechend beachtet.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. • 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. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. | |
| <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>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.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes wird nicht erforderlich.</p> | |

| Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie | |
|--|--|
| Schreiben vom 30.06.2022 | Bewertung der Stellungnahme |
| <p>wir haben das unten angeführte Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Denkmalfachbehörde GDKE/Direktion Landesarchäologie/Abt. Erdgeschichte bestehen hiergegen keine Bedenken.</p> <p>Am weiteren Verfahren nach BauGB müssen wir nicht mehr beteiligt werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Abt. Erdgeschichte. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege/Abt. Praktische Denkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung am Bebauungsplanentwurf wird nicht erforderlich.

| Landesbetrieb Mobilität Speyer | |
|---|---|
| Schreiben vom 06.07.2024 | Bewertung der Stellungnahme |
| <p>Zu dem o.g. Bebauungsplan wird nun von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer wie folgt Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die geplanten Änderungen kann sich das Verkehrsaufkommen erhöhen, was auch Einfluss auf den Einmündungsbereich der Zufahrt mit der L 540 haben kann. Sollte sich hier eine Unfallauffälligkeit entwickeln, oder es verkehrlich notwendig werden sind die dann erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer zu realisieren. Der Landesbetrieb Mobilität Speyer ist kostenneutral zu halten. | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme beachtet.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen ist zu schaffen • Der Verkehr auf der L 540 darf durch Auswirkungen des Plangebietes (z.B. Blendung) nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Dies ist mit geeigneten Mitteln dauerhaft sicherzustellen. | <p>Der Änderungsbereich wird auf das eigentliche Mühlenareal begrenzt. Für den Bereich der Stellplatzfläche bleibt der Ursprungsbebauungsplan „Zeiskamer Mühle“ aus dem Jahr 2006 unverändert gültig.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Die überbaubare Fläche wird Richtung L 540 erweitert. Wir weisen daher vorsorglich darauf hin, dass die Ortsgemeinde Zeiskam durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 540 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. | <p>Der Anregung wird Rechnung getragen, indem die überbaubare Grundstücksfläche nicht in Richtung L 540 ausgeweitet wird. Vielmehr wird die überbaubare Grundstücksfläche Richtung Osten um 10 m zurückgenommen. Angesichts des Abstandes zur L 540 von ca. 120 m, der geringen Verkehrsbelastung der L 540 und der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit eines Hotels entsprechend der eines Gewerbebetriebs ist eine Überschreitung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht zu befürchten. Es wird kein gesonderter Untersuchungsbedarf gesehen.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Sofern externe Ausgleichflächen erforderlich werden bitten wir uns deren Lage im weiteren Verfahren mitzuteilen, damit unsererseits geprüft werden kann, ob | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Belange des Landesbetriebes Mobilität Speyer berührt werden.</p> | <p>Für den Bereich der landespflegerischen Ausgleichsfläche M1 bleibt der Ursprungsbebauungsplan „Zeiskamer Mühle“ aus dem Jahr 2006 unverändert gültig. Zusätzliche Ausgleichsflächen werden nicht erforderlich.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Auch während der Bauarbeiten darf die L 540 gemäß § 40 Abs. 1 Landesstraßengesetz nicht verschmutzt werden. • Sollten dennoch Verschmutzungen entstehen sind diese unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen. | <p>Die Stellungnahme betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p> |
| <p>Beschlussvorschlag: Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht in Richtung L 540 ausgeweitet. Vielmehr wird die überbaubare Grundstücksfläche Richtung Osten um 10 m zurückgenommen. Zum Verkehrslärm wird kein gesonderter Untersuchungsbedarf gesehen. Eine weitergehende Änderung des Bebauungsplanentwurfes wird nicht erforderlich.</p> | |