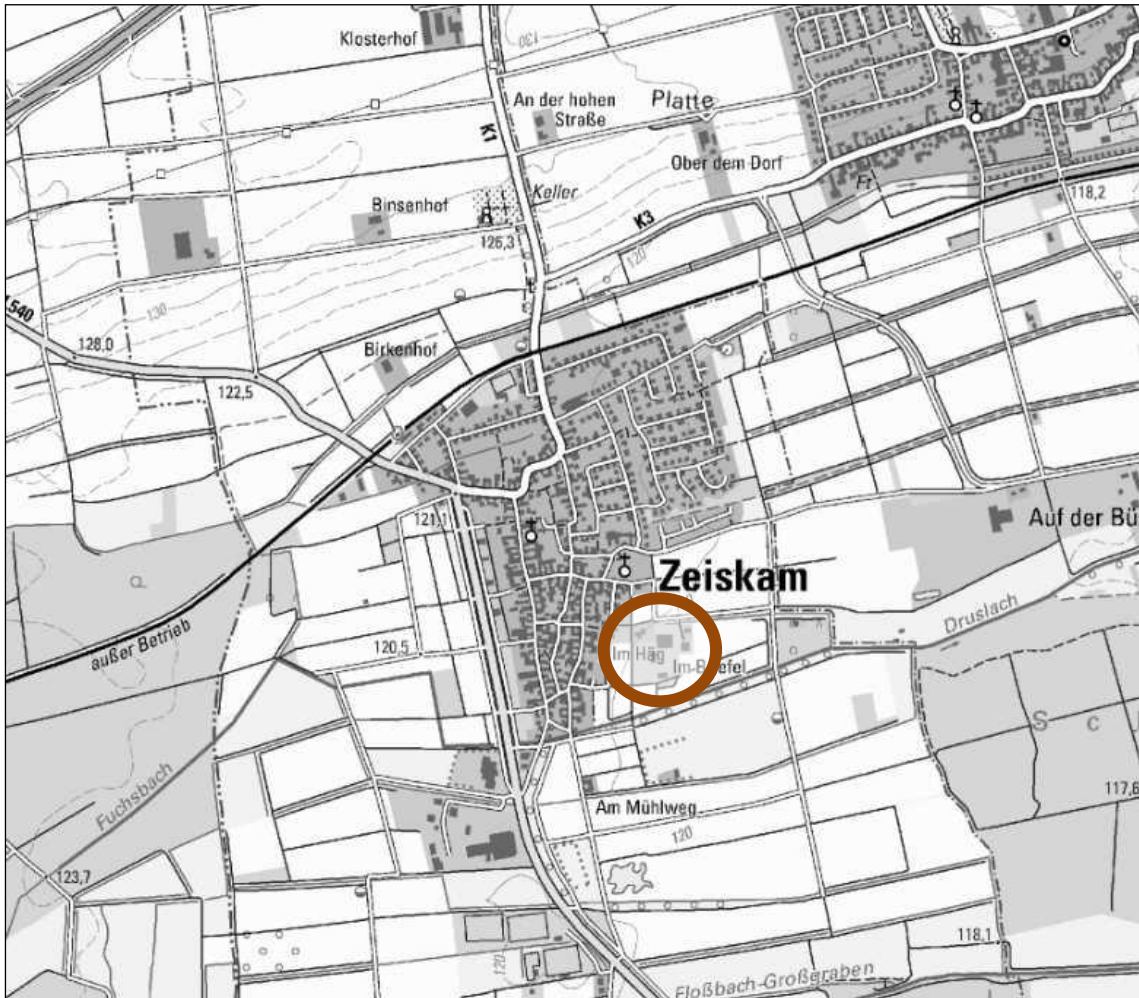


# LANDKREIS GERMERSHEIM

## Ortsgemeinde Zeiskam



Quelle: Landschaftsinformationssystem Rheinland- Pfalz, ergänzt durch eigene Darstellung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„IM HÄG“

MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

### Zusammenfassende Erklärung



**STADTPLANUNG+**  
**ARCHITEKTUR**  
**FISCHER**

Mittelstraße 16  
68169 Mannheim  
t +49 (0)621 7934 -12  
f +49 (0)621 7934 -87  
kontakt@stadtplanungfischer.de

# LANDKREIS GERMERSHEIM

## Ortsgemeinde Zeiskam

---

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

<b>Inhalt</b>	
<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung ..... 1</b>
<b>2</b>	<b>Kurzbeschreibung des Vorhabens ..... 1</b>
<b>3</b>	<b>Planungsalternativen ..... 3</b>
<b>4</b>	<b>Betroffene übergeordnete Planungen ..... 3</b>
<b>5</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung ..... 3</b>
5.1	Naturschutzrechtliche Vorgaben, Europäisches Netz der Natura 2000 Gebiete 3
5.2	Arten- und Biotopschutz nach §44 BNatSchG 3
5.3	Boden 4
5.4	Wasser 4
5.5	Klima und Luft 4
5.6	Landschafts- und Ortsbild 4
5.7	Schutzgüter und geschützte Objekte 4
<b>6</b>	<b>Eingriff- / Ausgleich ..... 4</b>
<b>7</b>	<b>Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ..... 5</b>
<b>8</b>	<b>Verfahrensablauf ..... 10</b>



## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Im Südosten der Ortsgemeinde Zeiskam in der Verbandsgemeinde Bellheim, östlich des „Högwegs“ und südlich der Straße „Im Hög“ befindet sich im Außenbereich der landwirtschaftliche Aussiedlerhof Schick. In dessen landwirtschaftlicher Produktionshalle sind ein Eigenvermarktungsladen mit entsprechenden Vorbereitungs-, Lager- und Büroräumen vorhanden. Dieser Laden soll nun in der gleichen Halle in erweiterter Form neu platziert werden.

In Ergänzung des Ladens kommt nun ein ebenfalls dauerhaft betriebenes Ladencafé hinzu. Die Ausweitung des Angebots auf Basis der immer noch durch eigenerwirtschafteten Erzeugnissen geprägten Segments stellt eine Stärkung des Betriebs und einen Beitrag zur Sicherung dessen Zukunft dar.

Es entspricht den Zielen der Gemeinde, den landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb zu sichern und durch Erweiterung der Direktvermarktung durch Neuordnung eine Entwicklung zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Hög“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen des Ladenstandortes innerhalb der bestehenden Halle realisieren werden können. In den Bebauungsplan sollen außerdem Regelungen aus den bisherigen Genehmigungsverfahren übernommen und planungsrechtlich gesichert werden.

## **2 Kurzbeschreibung des Vorhabens**

In der bestehenden landwirtschaftlichen Produktionshalle sollen eine Neuordnung des Eigenvermarktungsladens und eine Ergänzung durch ein Ladencafé erfolgen.

Das Ladencafé ist mit ca. 50 Sitzplätzen im Innenbereich der Halle und 50 weiteren Sitzplätzen im Freibereich vor der Halle geplant. Durch die geplante Umgestaltung des südlichen Sektionaltores zu einem erweiterten und einladenden Eingangsbereich entsteht für diese Außensitzplätze ein abgeschirmter Bereich vor der südlichen Giebelwand. Im Bereich des Ladens und des Cafés sollen „Markttage“ stattfinden, an denen für Direktvermarkter mit ähnlichen Konzepten aus der Region eine Plattform angeboten werden soll, um ihre Waren anzubieten

Zusätzlich sind saisonale Events rund um die eigenen landwirtschaftlichen Produkte (Rhabarber-/ Erdbeerfest) geplant. Bei diesen Events soll eine Bewirtung und Ausschank geboten werden. In ähnlicher Form sollen auf Anfrage auch die Ausrichtung von Firmenfeiern und ähnlichen Einzelveranstaltungen, wie z.B. ein Weihnachtsmarkt, möglich sein. Bei der Bewirtung dieser Veranstaltungen sollen die eigenen Produkte angeboten werden, ergänzt durch einen Catering- oder Eventservice. Eine vollwertige Eigenbewirtung wird nicht erfolgen, da die Kücheneinrichtung lediglich als Aufbereitungs- bzw. Cateringküche ausgeführt wird. Bei diesen Einzelveranstaltungen wird von 100 bis max. 180 Gästen ausgegangen.



### **3 Planungsalternativen**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Aussiedlerhof“ dargestellt. Die vorliegende Planung nimmt die vorhandene Nutzung auf und setzt einen verbindlichen Rahmen für Veränderungen. Eine Darstellung von möglichen alternativen Standorten für die Nutzung bestehender landwirtschaftlich genutzter Produktionshalle war daher nicht erforderlich. Eine alternative städtebauliche Konzeption am gleichen Standort wäre weiterhin nur für Aussiedlerhöfe sinnvoll und hätte dabei aber im Wesentlichen auch die gleichen Auswirkungen auf die dargestellten Schutzgüter gehabt.

### **4 Betroffene übergeordnete Planungen**

- Landesentwicklungsprogramm Rheinland - Pfalz (2008)
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2013)
- Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Bellheim (2004)

Die o.g. Fachpläne und deren Ziele und Grundsätze wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### **5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Naturschutzrechtliche Vorgaben, Europäisches Netz der Natura 2000 Gebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden. Durch das Plangebiet wird kein FFH- oder Vogelschutzgebiet beansprucht. Es bestanden keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung geschützte Gebiete betroffen sind. Beeinträchtigungen von schützenswerten Gütern sind daher nicht zu erwarten.

#### **5.2 Arten- und Biotopschutz nach §44 BNatSchG**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer räumlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorgeprägt und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur wenig geeignet. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG oder Arten, die in der Liste von Rheinland- Pfalz mit besonderen rechtlichen Vorschriften zu schutzwürdigen Biotopen mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten aufgeführt sind, sind im Plangebiet nicht bekannt. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Erhebliche Eingriffe in die Arten- und Biotopstruktur sind daher nicht zu erwarten. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

### **5.3 Boden**

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und ist durch Produktionshallen, das Aussiedler-Wohngebäude und sonstige landwirtschaftlich genutzte Anlagen teilweise versiegelt und anthropogen. Es wird durch Ergänzung eines Ladencafé's in einer bestehenden landwirtschaftlichen Produktionshalle keine zusätzlicher Boden in Anspruch genommen. Hinsichtlich des Bodenschutzes sind aufgrund der anthropogenen Überformung in diesem Bereich zudem keine Böden vorhanden, die einen besonderen Schutzstatus aufweisen.

### **5.4 Wasser**

Oberflächengewässer bestehen nicht. Der Versickerungsanteil wird sich gegenüber dem Ist-Zustand nicht erheblich verändern. Die verjährte Auflassungsgenehmigung für den verschütteten Briefelgraben wird von der Ortsgemeinde beantragt. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind daher nicht zu erwarten. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

### **5.5 Klima und Luft**

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für das lokale Klima. Die Maßnahmenfläche zum Schutz des bestehenden Gehölzstreifens wirkt den Aufheizungseffekten entgegen. Aufgrund der Plangebietsgröße und keiner maßgeblichen erhöhten Versiegelung des Bestandes sind nachteilige Wirkungen auf das Klima oder die lufthygienische Funktion nicht zu erwarten. Die Nutzungsintensität wird sich nicht verändern. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

### **5.6 Landschafts- und Ortsbild**

Das vorhandene Landschaftsbild wird geprägt durch die landwirtschaftlich geprägte Bebauung des privilegierten Aussiedlers im Außenbereich. Es schließen sich offene intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Durch die Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Bestandsstrukturen in einem Teilbereich des Plangebietes besteht kein unmittelbarer Konflikt mit dem Landschaftsbild. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

### **5.7 Schutzgüter und geschützte Objekte**

Übergeordnete Schutzgebiete und geschützte Objekte innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

## **6 Eingriff- / Ausgleich**

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen, als Eingriff. Ein Eingriff liegt vor, wenn das Vorhaben mit der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden ist.

Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Das Plangebiet im Außenbereich der Ortsgemeinde Zeiskam ist geprägt durch den privilegierten Aussiedlerhof mit bestehenden Gebäuden und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen und weist dementsprechend nur vereinzelt Vegetation mit geringer ökologischer Wertigkeit auf. Die geplante Umnutzung für den Vermarktungsladen, das Ladencafé und den Eventbereich erfolgt innerhalb bestehender Gebäude. Der bestehende Gehölzstreifen im Norden wird zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzt und ist aufgrund der bereits bestehenden verkehrlichen Erschließung über den angrenzenden Wirtschaftsweg mit PKWs und LKWs vorbelastet.

Aufgrund dessen ist durch die jetzt vorgesehene Umplanung kein erheblicher Eingriff bzw. eine Benachteiligung der einzelnen Umweltbelange gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten.

Bei früheren Genehmigungen von baulichen Anlagen auf dem Betriebsgelände des Aussiedlerhofes wurden Minderungsmaßnahmen auf dem Betriebsgelände gefordert. Dabei wurde festgestellt, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung nicht ausreichen um die Auswirkungen des Eingriffs zu kompensieren. Es wurden daher externe Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen bezogen sich auf den jeweiligen Bauantrag.

Zur planungsrechtlichen Absicherung werden nun die Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs auf dem Betriebsgelände in die Planung übernommen und die externen Ersatzmaßnahmen in einem 2. Geltungsbereich festgesetzt. Grundlage dieser Festsetzung sind die mit der UNB getroffenen Vereinbarungen.

## **7 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB 19 Stellungnahmen ein.

Von Seiten der unteren Landesplanungsbehörden ging die Anregung ein, dass bezüglich der Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung für die geplanten Eventveranstaltungen und den Zufahrtsverkehr zum Hof ein Lärmgutachten erstellen in Auftrag zu geben. Der Anregung wurde gefolgt und vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, ein Schalltechnischer Untersuchungsbericht mit Stand vom 05.02.2017 mit dem Ergebnis erstellt, dass die Vorgaben der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung inklusive des Spitzenpegelkriteriums erfüllt werden.

Die untere Denkmalschutzbehörde gab lediglich den Hinweis, dass auf die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie verwiesen wird.

Die Abteilung Bauleitplanung regte an, redaktionelle Fehler in Text und Plan zu überprüfen, Formulierungen anzupassen. Ebenfalls sollte auch der Durchführungsvertrag zur Verfügung gestellt werden, da nur in der Kombination aus Vorhaben- und Erschließungsplan, Bebauungsplan und Durchführungsvertrag der genaue rechtliche Rahmen für künftige Bauvorhaben hervorgeht.

Seitens der unteren Abfallbehörde und unteren wurden unteren Naturschutzbehörde wurden keine Anregungen bzw. keine gesonderte Stellungnahme vorgebracht.

Von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht kam die Empfehlung, dass ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) für das geplante Gebiet im Außenbereich festgelegt werden sollte, da bei der Festlegung des IFSP die Gebietseinstufung der Nachbargrundstücke mit berücksichtigt werden kann. Der Empfehlung wurde nicht gefolgt, da wie bereits erwähnt ein Schalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt wurde, aus dem hervorgeht, dass die Vorgaben der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung inklusive des Spitzenpegelkriteriums erfüllt werden.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie gab den Hinweise welche bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind. Diese wurden unter Hinweise in den textlichen Festsetzungen an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen angepasst.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen gab den Hinweis, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m nicht überschreiten dürfen, was im Plangebiet jedoch ohnehin nicht der Fall ist.

Die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz gab den Hinweis, dass ein Graben im Plangebiet zugeschüttet wurde. Da es sich bei diesem Graben um ein Gewässer 3. Ordnung handelte, stellt dies einen Gewässerausbau dar, der einer Genehmigung bedurft hätte. Bei einem Gespräch mit der Kreisverwaltung Germersheim, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, wurde die aufgezeigte Problematik besprochen und das weitere Vorgehen wie folgt geklärt: Der Vorhabenträger beantragt im weiteren Verfahren in Bezug auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung eine Einleiteneignung in den Wiesengraben, da diese mittlerweile verjährt ist. Parallel dazu beantragt die Ortsgemeinde Zeiskam das Auflassungsverfahren für den überbauten Briefelgraben zur Nutzung als Zufahrt für den Betrieb. Des Weiteren wurden noch die Hinweise bezüglich der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Ländergemeinschaften in den textlichen Festsetzungen angepasst.

Die Pfalzwerke Netz AG gab Anregungen zum Bebauungsplan ab, dass eine 20-kV- Starkstromfreileitung durchs Gebiet verläuft, welche zeichnerisch im Bebauungsplan inklusive Schutzstreifen und Stromversorgungsmaste ergänzt wurde. Ebenfalls ergänzt wurden die Hin-



weise der textlichen Festsetzungen, dass Im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig ist und dass zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird.

Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz regte an, ob die vorliegende Planung vom Einzelhandelskonzept der VG Bellheim getragen wird und die möglichen Verkaufs- Sortimente in den Textlichen Festsetzungen strenger zu regeln. Es handelt sich jedoch hierbei um einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich. Der Einzelhandel über den Hofladen ist der landwirtschaftlichen Nutzung in Art und Größe deutlich untergeordnet. Zur Verdeutlichung wurde die Eingrenzung mit max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinreichender bestimmt. Eine weitere Beschränkung wurde nicht als notwendig erachtet.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland- Pfalz gab die Anregung ab, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich ausschließlich auf die zur Nutzungsänderung vorgesehenen Flächen beschränken sollte. Da Laden und Ladencafé jedoch Teil des Aussiedlerbetriebes sind und deshalb baulich und funktional in den Aussiedlerhof integriert wurde der Anregung nicht gefolgt.

In der Stellungnahme des Zweckverband für Wasserversorgung - „Germersheimer Nordgruppe“ wurde zu bedenken gegeben, dass bezgl. der Löschwasserversorgung nur max. 48 m<sup>3</sup>/h Wasser bereitgestellt werden können. Sollte diese Wassermenge nicht ausreichend sein, muss die restlich benötigte Löschwassermenge durch sonstige Anlagen gesichert werden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird bei der Bauausführung berücksichtigt.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH kam der Hinweis, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird bei der Bauausführung berücksichtigt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen während der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB 9 Stellungnahmen ein.

Die Kreisverwaltung Germersheim - Abteilung Bauleitplanung weist auf die Notwendigkeit zur Wahrung der rechtlichen Anforderungen an die Bekanntmachung zur Offenlage hin. Es fehlten Angaben über verfügbare Umweltinformationen, weshalb ein beachtlicher Mangel nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbs. 2 Alt BauGB bestand. Neben den im Umweltbericht behandelten

Themen fiel darunter vor allem die Untersuchung der zu erwartenden Geräuschemissionen welche unter 5.4 der Begründung genannt wurden. Die Anforderungen an die Bekanntmachung wurden deshalb zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer erneuten Offenlage berücksichtigt. Des Weiteren wurde angeregt, dass die bedingte Festsetzung unter A 1 auf Vorhaben die im städtebaulichen Vertrag geregelt werden sollen verweist. Im beigefügten Vertragsentwurf verpflichtet sich der Vorhabenträger jedoch nicht zur Errichtung bestimmter Vorhaben. Diese sind ausschließlich in der Präambel des Vertrages beschrieben. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes waren in der vorliegenden Form bereits detailliertere Regelungen zur Nutzung enthalten als im städtebaulichen Vertrag, welcher lediglich die Verpflichtung zum Umbau der Erschließungsanlagen enthält. Da laut der o.g. Festsetzung A 1 im Rahmen der festgesetzten Nutzungen (unter A 2) nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, war in der vorliegenden Kombination aus Vertrag und Bebauungsplan derzeit lediglich der Umbau der Erschließungsanlagen zulässig. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und daraufhin auf die bedingte Festsetzung unter Punkt A 1 der textlichen Festsetzungen verzichtet, da der Bebauungsplan mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ausreichend detailliert die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches inklusive Verkaufsfläche, etc. regelt.

Während der Erarbeitung des Vertrages hat sich gezeigt, dass weiterführende Regelungen zusätzlich zu den bereits getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Nutzung und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich sind. Auf die Festsetzung A1 konnte daher verzichtet werden, ohne die Grundzüge der Planung zu verändern. In die Grundzüge der Planung wurde deshalb nicht eingegriffen. Die Planzeichnung wurde in ihrem Maßstab vergrößert.

Die Untere Naturschutzbehörde merkte an, dass im Geltungsbereich bauliche Anlagen und Maßnahmen eingebunden wurden, die mit Eingriffen in Natur und Landschaft einhergingen und bisher als Außenbereichsvorhaben i.S. des § 35 BauGB zugelassen und geregelt wurden. Geregelt wurden in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren auch die naturschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Diese waren bisher jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes. In einem Plan- und Abstimmungsgespräch (Frau Schick, Architekt M. Humbert, UNB/ Herr Meißner) am 30. März d.J. wurden deshalb diese „Altverpflichtungen“ zum ökologischen und landschaftsgestalterischen Ausgleich und ihr Transfer in die neue Nutzungskonzeption und in den Bebauungsplan besprochen. Zur Sicherung der früher erfolgten und im Rahmen von Baugenehmigungen festgelegten Ausgleichsmaßnahmen wurden diese deshalb wie angeregt in den Bebauungsplan übernommen.

Die Untere Wasserbehörde hatte aus wasserrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, und verwies auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt, welche im vor-

liegenden Verfahren die Wasserwirtschaft vertrat und separat zu beteiligt wurde. Eine Einleitenehmigung in den Wiesengraben und ein Auflassungsverfahren für den überbauten Briefelgraben zur Nutzung als Zufahrt für den Betrieb wurden wie bereits erwähnt beantragt. Ergänzend hinzukam, dass empfohlen wurde, entweder eine zulässige Grundfläche oder eine Grundflächenzahl festzusetzen. Vor allem im Hinblick auf die geforderte Berücksichtigung der bislang in den Genehmigungsverfahren geforderten Ausgleichsflächen im Bebauungsplan (Randeingrünung und externe Flächen) sollte die Ausgleichsflächenthematik auch für die Zukunft im Plan berücksichtigt werden. Eine max. zulässige Grundflächenzahl wurde im Bebauungsplan festgesetzt und zur Sicherung der früher erfolgten und im Rahmen von Baugenehmigungen festgelegten Ausgleichsmaßnahmen wurden diese wie angeregt in den Bebauungsplan wie bereits erwähnt übernommen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie regte an, dass die Festlegung ihrer Belange unter Punkt C 1 der Hinweise in den Textlichen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Aus diesem Grund wurden die genannten die Hinweise in den textlichen Festsetzungen wird an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen angepasst.

Die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hatte gegen den Bebauungsplan aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken. Ergänzend wurde jedoch der Hinweis aufgenommen, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH merkte wiederholt an, dass sich im Planbereich sich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, was jedoch bei der Bauausführung berücksichtigt wird.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gingen 11 Stellungnahmen ein.

Insgesamt wurden keinerlei neuen Sachverhalte vorgebracht und die Stellungnahmen wurden bereits bearbeitet und Abgestimmt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und insbesondere im Rahmen der Abwägung wurden somit alle eingebrachten Belange angemessen berücksichtigt.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen nicht.

## 8 Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitraum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05.10.2016
Erneuter Aufstellungsbeschluss mit erweitertem Geltungsbereich	25.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Amtsblatt Nr. 44)	03.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 07.11.2016 bis 07.12.2016 (einschließlich)
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 03.11.2016 bis 10.12.2016 (einschließlich)
Abwägungs- und Offenlagebeschluss	am 21.02.2017
Bekanntmachung der Offenlage (Amtsblatt Nr. 11)	am 16.03.2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und Stellungnahmen, § 3 Abs. 2 BauGB	von 27.03.2017 bis 27.04.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 14.03.2017 bis 27.04.2017
Abwägungs- und erneuter Offenlagebeschluss gem. § 4a (3) BauGB	am 18.05.2017
Bekanntmachung der erneuten Offenlage (Amtsblatt Nr. 21)	am 25.05.2017
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und Stellungnahmen, § 3 Abs. 2 BauGB	von 01.06.2017 bis 03.07.2017
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	von 30.05.2017 bis 03.07.2017
Beschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO (Satzungsbeschluss)	am 13.07.2017

Zeiskam, den 14 Juli 2017