



## Ortsgemeinde Ottersheim Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“

---

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus:

- der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
- der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Synopse vom 06.02.2024  
zur  
Vorentwurfsfassung vom Juni 2021

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. 1 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 öffentliche Auslegung des Vorentwurfsplans im Zeitraum 27.08.2021 bis zum 27.09.2021 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

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

- Öffentlichkeit 1 (24.09.2021)
- Öffentlichkeit 2 (17.09.2021)
- Öffentlichkeit 3 (26.09.2021)
- Öffentlichkeit 4 (26.09.2021)
- Öffentlichkeit 5 (25.09.2021)
- Öffentlichkeit 6 (20.09.2021)

### **B) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Parallel zur Offenlage der Planung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 27.08.2021 insgesamt 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 27.09.2021 abzugeben.

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

1. Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht, Neustadt/Weinstraße
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesdenkmalpflege – Mainz
3. Günter Ott Ingenieurbüro für Industrieplanung GmbH
4. Handwerkskammer der Pfalz
5. Inexio GmbH
6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG Netzinfrastruktur
7. Landesamt für Geologie und Bergbau
8. LBM Landesbetrieb Mobilität Speyer
9. Pfalzwerke AG
10. Pfarrbüro Bellheim
11. Pfarrbüro Landau in der Pfalz
12. TanQuid GmbH & Co. KG
13. Verband Region Rhein-Neckar
14. Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim Ordnungsamt
15. Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim
16. Verbandsgemeindeverwaltung Lingenfeld
17. Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach
18. Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd

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.

- (2) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch **keine Einwände oder Hinweise** vorgetragen:
1. Deutsche ErdWärme GmbH & Co. KG (06.09.2021)
  2. Neptune Energy Holding Germany GmbH (07.09.2021)
  3. PFALZKOM GmbH (26.08.2021)
  4. Verbandsgemeindeverwaltung Rülzheim (02.09.2021)
  5. Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (14.09.2021)
- (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. Amprion GmbH (26.08.2021)
  2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (25.08.2021)
  3. Creos Deutschland GmbH (26.08.2021)
  4. Deutsche Flugsicherung DFS (15.09.2021)
  5. Deutsche Telekom Technik GmbH (26.08.2021)
  6. Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinpfalz – Abt. Landentwicklung & Ländliche Bodenordnung (20.09.2021)
  7. GASCADE Gastransport GmbH (13.09.2021)
  8. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Abt. Erdgeschichte (01.09.2021)
  9. Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer (14.09.2021)
  10. Industrie- und Handelskammer Pfalz (24.09.2021)
  11. Kreisverwaltung Germersheim (27.09.2021)
  12. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (21.09.2021)
  13. Pfalzwerke Netz AG (27.09.2021)
  14. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (20.09.2021)
  15. Thüga Energienetz GmbH (29.09.2021)
  16. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (21.09.2021)
  17. Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz (23.09.2021)
  18. Zweckverband für Wasserversorgung Germersheimer Südgruppe Kö.d.ö.R (26.08.2021)

## **Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

### **Öffentlichkeit 1**

Stellungnahme vom 24.09.2021

... hiermit zeigen wir an, dass wir ..., Inhaber der Brauerei "Bärenbräu", Waldstraße 35a, 76879 Ottersheim, rechtlich vertreten.

Die Ortsgemeinde Ottersheim hat den Bebauungsplan "Westlich der Waldstraße" der Ortsgemeinde Ottersheim aufgestellt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ausgelegt.

Namens und in Vollmacht unseres Mandanten möchten wir nachfolgend innerhalb der bis 27.09.2021 laufenden Beteiligungsfrist zum aufgestellten Bebauungsplan gemäß § 3 Abs.2 Satz 2, Satz 4 Baugesetzbuch wie folgt Stellung nehmen:

#### Ausgangssituation

Unser Mandant betreibt in der Waldstraße 35a die Hausbrauerei "Bärenbräu". Der Beginn des Brauens war das Jahr 1996. Zunächst wurden von unserem Mandanten mit viel Leidenschaft und visionärer Kraft kleine Mengen Bier hergestellt. Auf Grund des Erfolges, der sich schnell einstellte, wurde die Produktion in den nachfolgenden Jahren sukzessive ausgeweitet. Bauliche Veränderungen wurden vorgenommen, die Bierproduktion wurde um einen gastronomischen Betrieb mit Verkauf von kleinen Gerichten und Speisen ergänzt.

Das "Bärenbräu" unseres Mandanten ist mit seiner Bierproduktion und dem gastronomischen Angebot mittlerweile ein erfolgreicher Betrieb in der Gemeinde Ottersheim, der auch 10 Personen in Vollzeit bzw. Teilzeit Arbeit bietet und entsprechende Steuern entrichtet.

Unser Mandant hat das "Bärenbräu" in den letzten 25 Jahren mit viel Ideenreichtum, Fleiß und Einsatzbereitschaft konsequent vorangebracht und zudem gemacht, was es heute ist – fester Bestandteil der Ottersheimer Dorfkultur und ein überregional bekanntes Markenzeichen der Gemeinde Ottersheim.

Unser Mandant unterstützt in vollem Umfang den Beschluss des Bebauungsplans "Westlich der Waldstraße" in der Gemeinde Ottersheim. Denn auch und gerade auf diese Weise werden ein weiteres Wachstum und die positive Fortentwicklung der Gemeinde Ottersheim sichergestellt.

Allerdings ist es für unseren Mandanten wirtschaftliche Notwendigkeit und von besonderem Interesse, dass der Betrieb des „Bärenbräu“ - Existenzgrundlage und Lebenswerk unseres Mandanten - durch das im Bebauungsplan ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet nicht in

#### **Kommentierung**

In der Stellungnahme aus der *Öffentlichkeit 1* werden Bedenken gegenüber der vorliegenden Bebauungsplanung vorgebracht, die die Konfliktpotenziale von Immissionen zum Inhalt haben. Die vorgebrachten Informationen zur Ausgangssituation sowie die allgemeinen Hinweise, die den Betrieb "Bärenbräu" betreffen, sollten zur Kenntnis genommen werden.

unzumutbarer Weise beeinträchtigt oder erschwert wird, damit auch in Zukunft ein funktionierender und wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb des „Bärenbräu“ sichergestellt und gewährleistet ist.

Diese Stellungnahme dient dem Zweck, Zielkonflikte und Spannungsverhältnisse, gerade im Hinblick auf den Immissionsschutz, frühzeitig aufzuzeigen und Anregungen für notwendige Vorkehrungen zu geben, um ein unbelastetes und von gegenseitiger Rücksichtnahme geprägtes späteres Nebeneinander von Wohnen und Brauereibetrieb sicherzustellen.

#### Der aktuelle und zukünftige Betrieb des „Bärenbräu“

Der Betrieb unseres Mandanten bringt aktuell bzw. in Zukunft, gerade unter dem Gesichtspunkt des Entstehens von Immissionen (Geräusche, Gerüche,...), folgende Tätigkeiten mit sich:

- In den hinteren, hin zum Wohngebiet liegenden Produktionsräumen unseres Mandanten wird zukünftig eine **Flaschenabfüllanlage** arbeiten, die gewisse Geräusche, insbesondere ein Klirren bzw. Klimpern aneinanderstoßender Bierflaschen, verursacht.
- Unser Mandant muss im hinteren, zum neuen Baugebiet gelegenen Teil seines Grundstückes **Kühlaggregate** zum Einsatz bringen, um ein Verderben des auch auf Vorrat produzierten Bieres zu verhindern. Der Einsatz solcher Kühlaggregate, der auch in den Nachtstunden zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht gänzlich vermeidbar ist, verursacht mitunter ein fortdauerndes Brummgeräusch, das von empfindlichen Nachbarn als störend empfunden werden könnte.
- Unser Mandant wird nach Fertigstellung der durch das Wohnbaugebiet laufenden Planstraße den hinteren Bereich seines Grundstückes, der aktuell für den öffentlichen Verkehr nicht zugänglich ist, befahren und beliefern. Hierzu gehört, dass entsprechender **Lieferverkehr**, beispielsweise die Anlieferung von Waren und Gerätschaften durch Lkws mit einem Gesamtgewicht von bis zu 7,5 Tonnen, stattfindet. Unser Mandant wird diese Zufahrtsmöglichkeit auch dann nutzen müssen, wenn er von regionalen Festen (Markt, Kirchweih, Orts- und Vereinsjubiläen,...) und Veranstaltungen mit Waren, Gerätschaften und Material zurückkehrt. Eine solche Rückkehr erfolgt mitunter auch nach 22:00 Uhr, kann insbesondere auch um 2:00 Uhr oder 3:00 Uhr morgens stattfinden. Dabei ist nicht auszuschließen, dass der eine oder andere Gegenstand noch nachts mit dem Gabelstapler vom Lkw abgeladen werden muss.
- Die Herstellung von Bier bringt gewisse **Gerüche** mit sich, die nicht von jedem als angenehm empfunden werden. Im Hinblick auf den Produktionsprozess, der

Die Stellungnahme zum aktuellen und zukünftigen Betrieb der Brauerei „Bärenbräu“ sollte zur Kenntnis genommen werden. Eine rückwärtige Erreichbarkeit des Grundstückes ist grundsätzlich möglich und kann in Zukunft über das neue Baugrundstück erfolgen. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der Umlegung besonders zu beachten. Weitere Regelungen zur verkehrlichen Situation (z.B. die Regelung zur Organisation des ruhenden Verkehrs) sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Hinweis auf etwaige Geruchsbelastungen sollte zur Kenntnis genommen werden. Die Ortsgemeinde Ottersheim sieht diesbezüglich keine wesentlichen Beeinträchtigungen, die einer planerischen Bewältigung bedürfen.

Die Aspekte der Lärmemissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt (siehe nachfolgende Kommentierung).

zwei bis drei Mal pro Woche im Zeitkorridor zwischen 6.00 und 14.00 Uhr stattfindet, ergibt sich gerade im Zeitkorridor 10:00 – 12:00 Uhr eine gewisse Geräuschbildung, die mitunter als Belästigung empfunden wird.

Auch **sonstige Arbeitsschritte und Produktionsvorgänge** im Zuge des Bärenbräu sind mit gewissen Geräuschen verbunden, die die Immissions-Vorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet gelegentlich überschreiten könnten.

#### Anregungen für Vorkehrungen und Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung

Der Betrieb unseres Mandanten soll auch nach Realisierung und Umsetzung der geplanten Wohnbebauung auf wirtschaftlich vernünftige und erfolgreiche Art und Weise möglich bleiben. Der Betrieb soll nicht unzumutbar eingeschränkt und damit gefährdet werden. Um dies sicherstellen, möchten wir anregen, dass im weiteren Verlauf der Bauleitplanung vor allem folgende Gesichtspunkte und Argumente berücksichtigt werden.

- Die bisherige Umgebung unseres Mandanten ist davon geprägt, dass nicht nur Wohngebäude, sondern auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorhanden sind. So befindet sich dem „Bärenbräu“ gegenüber ein Statikbüro sowie das Büro einer Schreinerei. Die aktuelle Umgebung ist deshalb als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung anzusehen. Die damit einhergehenden Vorgaben und Richtwerte, insbesondere die **Immissionswerte** nach der TA Lärm für Mischgebiete, müssen zugunsten unseres Mandanten auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes als relevanter Maßstab gelten.
- Wir schlagen vor diesem Hintergrund vor, den Bereich des Bebauungsplans, der an den hinteren Bereich des Betriebsgrundstücks unseres Mandanten grenzt, nicht als Allgemeines Wohngebiet, sondern **als Mischgebiet auszuweisen**. Damit würden die vorgenannten Vorgaben und Richtwerte, insbesondere die Immissionswerte der TA Lärm, für den an das Betriebsgrundstück unseres Mandanten angrenzenden Bereich weiterhin gelten und größere Freiheiten und Möglichkeiten gewähren als dies bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets der Fall wäre. Mit dieser Festlegung hätte der Betrieb unseres Mandanten auch noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten.
- Wir schlagen vor bzw. regen an, dass im Bereich des Aufeinandertreffens des Betriebsgrundstücks unseres Mandanten mit Nachbargrundstücken **konfliktvermeidende Maßnahmen** ergriffen werden. Hierzu kann gehören, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft unseres Mandanten **Schallschutzmaßnahmen** ergriffen werden, beispielsweise die Schaffung von Lärm abweisenden Bauriegeln, die Errichtung von Schallschutzmauern, das Anpflanzen von Schall reduzierenden Hecken oder Sträuchern oder der Einbau von Schallschutzfenstern.

Die Anregungen und Hinweise sollten zur Kenntnis genommen werden. Zum vorliegenden Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“ wurde vom Fachbüro *Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG* im Auftrag der Verbandsgemeinde Bellheim eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. In dieser wurden Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht und bewertet. Das Gutachten ist zum Ergebnis gekommen, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 55/ 40 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem von außen einwirkenden Gewerbelärm erforderlich. Ergänzend ist hier zu erwähnen, dass für den östlich angrenzenden Brauereibetrieb eine gesonderte schalltechnische Untersuchung vorgenommen wurde. Die hier ermittelten Linien-, Flächen- und Punktschallquellen, die Geräuschcharakteristika und die Schallemissionen wurden als Vorbelastung in das schalltechnische Modell aufgenommen.

Sofern aus der *Öffentlichkeit 1* die Anregung vorgebracht wird, das in Rede stehende Allgemeine Wohngebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festzusetzen, so sei hier – auch unabhängig der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung – zu sagen, dass ein Mischgebiet ein Gleichgewichtsverhältnis zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung beansprucht (vgl. § 6 Abs. 1 BauNVO). Da die Ortsgemeinde im vorliegenden Fall vorwiegend Wohnbauflächen zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage entwickeln möchte, würde die Umwidmung des Allgemeinen Wohngebiets in ein Mischgebiet nicht den Zielen der Ortsgemeinde entsprechen.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der *Öffentlichkeit 1* wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die obige Kommentierung sind Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich.

Alles, was geeignet ist, die Schallausbreitung vom Grundstück unseres Mandanten hin zu den anderen Grundstücken mit Wohnbebauung zu verhindern bzw. zu reduzieren, stellt sinnvolle Maßnahmen und Vorgehensweisen dar, weshalb wir vorschlagen bzw. anregen, dass derlei im weiteren Verlauf der Bauleitplanung unbedingt berücksichtigt und umgesetzt wird.

- Im Hinblick auf den für unseren Mandanten unabdingbaren Verkehr zur Anlieferung und Abholung von Waren und Gerätschaften ist es unerlässlich, entsprechende Flächen ständig bzw. wenigstens zeitweise freizuhalten, damit eine uneingeschränkte tatsächliche Erreichbarkeit des Grundstücks unseres Mandanten gewährleistet ist. Der rückwärtige Bereich darf gerade nicht dauerhaft zugeparkt oder anderweitig blockiert sein. Wir bitten insoweit um entsprechende Regelungen, dass die notwendigen Flächen und Radien für den **Lieferverkehr** auf jeden Fall freibleiben. Hierzu gehört, dass an den neuralgischen Punkten gerade keine Parkplätze ausgewiesen werden.
- Die Rechte und berechtigten Interessen unseres Mandanten müssen sich in der Bauleitplanung und deren konkreter Ausgestaltung niederschlagen. Darüber hinaus regen wir an, dass **die Erwerber der unmittelbar an den Betrieb unseres Mandanten grenzenden Grundstücke vollumfänglich über die Besonderheiten und Eigenheiten des Betriebs unseres Mandanten informiert werden**. Wir schlagen vor, dass sie darauf vorbereitet werden, dass der Betrieb unseres Mandanten gewisse Immissionen verursacht, insbesondere mit Geräuschen und Gerüchen einhergeht. Wenn hier in einem sehr frühen Stadium transparent und proaktiv kommuniziert und informiert wird, lassen sich nach unserer Meinung später Spannungen und Konflikte konsequent vermeiden.

Wir möchten Sie bitten, diese Stellungnahme und die darin wiedergegebenen Ausführungen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB beim weiteren Fortgang der Bauleitplanung umfassend zu berücksichtigen.

Soweit Sie weitere Informationen oder Anregungen benötigen, zögern Sie bitte nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Unser Mandant ist in diesem Zusammenhang auch jederzeit bereit, Ihnen Detailinformationen zum aktuellen Betrieb und zu geplanten Veränderungen und Entwicklungen zu liefern. Dies beinhaltet auch die Besichtigung des Betriebs unseres Mandanten, um sich direkt vor Ort ein Bild von der Situation und den geplanten Veränderungen machen zu können.

## Öffentlichkeit 2

Stellungnahme vom 17.09.2021

... Wir begrüßen die Gelegenheit, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgeben zu können, und möchten Folgendes als Fragen bzw. Einwände oder Hinweise zu Protokoll geben:

### 1) Zur Änderung des Flächennutzungsplanes II der VG Bellheim

a, Unter Punkt 2.1 des Umweltberichts zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes II der VG Bellheim heißt es, dass im Zusammenhang potentieller Lärmquellen im Einflussbereich des Baugebietes (u.a. die Brauerei im Osten) auf der nachgelagerten Planungsebene die verschiedenen Lärmquellen ggf. durch schallschutztechnische Gutachten genauer zu untersuchen seien.

Frage: Wer veranlasst wann solche genaueren Untersuchungen?

b, Unter Punkt 2.3 des Umweltberichts wird darauf hingewiesen, dass infolge der Baumaßnahmen insbesondere die Versickerungs- und Speicherfunktion des Bodens sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna nahezu komplett verloren gehen.

Frage: Durch welche Maßnahmen kann das verhindert werden?

### **Kommentierung**

Die Stellungnahme aus der *Öffentlichkeit 2* sollte zur Kenntnis genommen werden und folgende Würdigung erfahren:

zu: 1) Zur Änderung des Flächennutzungsplanes II der VG Bellheim

Vorbemerkung: Zur Thematik des Flächennutzungsplanes sollte im Voraus klar gestellt werden, dass die 10. Flächennutzungsplanänderung bereits abgeschlossen ist. Der Verbandsgemeinderat hat die Abwägung beschlossen und die Kreisverwaltung Germersheim den Flächennutzungsplan gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Der geänderte Flächennutzungsplan ist rechtswirksam.

Zum vorliegenden Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“ wurde vom Fachbüro *Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG* im Auftrag der Verbandsgemeinde Bellheim eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. In dieser wurden Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht und bewertet. Das Gutachten ist zum Ergebnis gekommen, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 55/ 40 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem von außen einwirkenden Gewerbelärm erforderlich.

Die *Öffentlichkeit 2* weist darauf hin, dass infolge der Baumaßnahme die vielfältigen Bodenfunktionen verloren gehen. Die damit einhergehende Frage, durch welche Maßnahmen der o.g. Funktionsverlust des Bodens verhindert werden kann, sollte zur Kenntnis genommen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die unter anderem die Funktion haben, den Bodeneingriff möglichst zu minimieren. Darüber hinaus werden die Bodeneingriffe im vorliegenden Fall noch durch Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 15 BNatSchG ausgeglichen.



c, Unter Punkt 2.4 des Umweltberichts ist die Rede davon, dass die Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes nur bedingt möglich sei. Dieser Feststellung sei insbesondere bei der Anfälligkeit des Vorhabens im Zusammenhang mit Sturzfluten und nach Starkregenereignissen Rechnung zu tragen, um Schäden zu minimieren bzw. auszuschließen.

Frage: Wie verträgt sich dieser Tatbestand mit der Absicht, Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück versickern zu lassen und wie will man eine Überlastung der örtlichen Kanalisation (z.B. Einspeisung zusätzlicher Wassermassen in die Kanalisation der Waldstraße) verhindern?

d, Östlich des geplanten Baugebietes liegt eine lokale Brauerei, weshalb einige Schutzvorkehrungen im Zusammenhang etwaiger Lärmschutz/Immissionen getroffen bzw. geprüft werden müssten.

Frage: Wer prüft das und wer ordnet ggf. notwendige Schutzvorkehrungen an?

e, In einer Stellungnahme zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes II der VG Bellheim empfahl die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz wegen der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu verschiedenen Gewerbebetrieben (vor allem lokale Brauerei und Gewerbegebiet Offenbach) ein ausführliches schalltechnisches Gutachten zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten zu erstellen.

Frage: Ist dies geschehen bzw. vorgesehen?

## 2) Zum Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“

Bezüglich der hier unter Punkt 4.1 genannten Grundzüge der Planung hinsichtlich der darin vorgestellten 5 Zonen möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Das zum vorliegenden Bebauungsplan vom Planungsbüro PISKE 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  $1,0 \times 10^{-6}$  m/s bis  $5,0 \times 10^{-4}$  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 Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Hier wird vollumfänglich auf die obige Ausführung zum Thema schalltechnische Untersuchung verwiesen.

## zu: 2) Zum Bebauungsplan „Westlich der Waldstraße“

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Zunächst ist hier festzuhalten, dass die von der *Öffentlichkeit 2* angesprochenen Bereiche nicht Teil

- Auch wenn die Zone 2 - die sog. "Scheunenzone" - außerhalb des Bebauungsplangebiets liegt, sollten dort von Seiten der Gemeinde bestimmte Auflagen erteilt werden. Für uns als Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 2730/2 ist es z.B. nicht akzeptabel, wenn die benachbarte Brauerei (Flurstücksnummer 2731) in der Zone 2 evtl. einen Biergarten oder spätere bauliche Erweiterungen für den gewerblichen Bereich vornehmen würde. Solche Vorhaben würden ein eventuelles Bauen in 2.Reihe oder in der Zone 3 unseres Grundstückes sinnlos machen, denn wer will schon in unmittelbarer Nachbarschaft eines Biergartens oder gewerblich genutzter Gebäude mit entsprechenden Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen wohnen?

Deshalb wäre es für uns ganz wichtig, dass solche "Vorhaben" von der Gemeinde untersagt werden bzw. dass eine nachträgliche Konkretisierung in den Bauleitplänen festgeschrieben wurde, die solches nicht zulassen.

- Wir weisen darauf hin, dass beim Bauen in 2.Reihe - also beim Bauen in der Zone 2 - auch die baulichen Bestimmungen des neuen Baugebietes gelten sollten, denn ein evtl. dreistöckiges Haus oder Gebäude mit ganz anderen Ausmaßen würden das "Gesamtbild" des Wohngebietes erheblich stören.
- Ein Teil unseres Grundstücks ist überplant und der Zone 3 des Bebauungsplanes zugewiesen. Eine Ausweisung eines Bauplatzes mit entsprechender Erschließung auf unserem Grundstück ist allerdings nur sinnvoll, wenn die oben beschriebene Problematik durch die lokale Brauerei in unserem Sinne gelöst wird.

Darüber hinaus regen wir an, doch zu überprüfen, ob nicht eine geringfügige Vergrößerung bzw. Verlagerung des Baugebietes gegen Osten (Richtung Mühlweg) erfolgen kann. Die in Zone 5 geplante Grünzäsur umfasst in ihrer Breite nahezu 30m. Kann das nicht auf ca. 25m reduziert werden, so dass letztlich die Planstraße A des neuen Baugebietes um 4 - 5m nach Osten rückt und somit nicht mehr oder weniger unmittelbar hinter unserem Grundstück verläuft?

des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes sind. Die Gemeinde kann in diesem Zusammenhang keine Regelung zur Bebaubarkeit von Grundstücken treffen, die sich außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs befinden.

Der Hinweis auf etwaige Geruchsbelastungen sollte zur Kenntnis genommen werden. Die Ortsgemeinde Ottersheim sieht diesbezüglich keine wesentlichen Beeinträchtigungen, die einer planerischen Bewältigung bedürfen.

Bei dieser Anregung wird auf die obige Kommentierung verwiesen. Die Gemeinde kann ausschließlich bauplanungsrechtliche Regelungen zu den Bereichen treffen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes befinden. Für Baugrundstücke, die nicht von einem Bebauungsplan erfasst werden, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Ein Konfliktpotenzial mit der angrenzenden Brauerei hinsichtlich der Lärmimmissionen kann mit Blick auf die erstellte schalltechnische Untersuchung ausgeschlossen werden (siehe obige Kommentierung).

Die *Öffentlichkeit 2* regt eine Vergrößerung/Erweiterung des Geltungsbereichs sowie eine Verkleinerung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche an. Eine Vergrößerung/Erweiterung des Geltungsbereichs wird angesichts der definierten Ziele der Gemeinde, Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand zu erschließen, nicht angestrebt. Eine Verkleinerung der festgesetzten Grünfläche würde sich u. A. nachteilig auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung auswirken, da diese als Retentionsmulde dienen wird. Darüber hinaus wurde die westliche Ortsrandeingrünung mit dem Verband Region Rhein-Neckar abgestimmt und mit Blick auf das Anpassungsgebot (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB) an die Ziele der Raumordnung (Wohnbauflächenbedarf, Übergang zur Grünzäsur) sowie das Entwicklungsgebot (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB) an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst. Der Anregung der *Öffentlichkeit 2* sollte daher nicht gefolgt werden.

Abschließend wünschen wir, dass für die Bauplätze in Zone 3 keine Baupflicht in einem bestimmten Zeitraum festgelegt wird.

Der Angebotsbebauungsplan verpflichtet nicht zu einer Bebauung der Grundstücke. Dieser setzt lediglich die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine mögliche Bebauung fest.

**Beschlussvorschlag**

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

### Öffentlichkeit 3

Stellungnahme vom 26.09.2021

... wir begrüßen die Gelegenheit, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgeben zu können und haben gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Waldstraße“ der Ortsgemeinde Ottersheim folgende Einwände:

Das Plangebiet schließt verschiedene Flurstücknummern (teilweise) ein, die im Rahmen der Änderung des 10. Flächennutzungsplans noch nicht berücksichtigt wurden (z.B. 2730/2; 2731, 2732). Die Einwände zur Änderung des 10. Flächennutzungsplans entnehmen Sie bitte den Schreiben vom 02.01.2018 und 19.09.2021.

Die bereits in der Änderung des Flächennutzungsplans beschriebene Möglichkeit der rückwärtigen Erschließung der angrenzenden Scheunen und Garten finden nun im Bebauungsplan ihre Realisierung. Dabei bleiben die derzeitige Nutzung der Flächen i.d.R. als Gärten und Grünflächen unberücksichtigt und verändern eine derzeit gemischte Baufläche in eine reine Wohnbaufläche. Damit wird eine gewerbliche Nutzung der Flächen ausgeschlossen, was einen deutlichen Eingriff für die Eigentümer bedeutet. Darüber hinaus müssen bestehende Grenzen von Flurstücken zugunsten von Bauplätzen verändert werden, so dass sich der Zuschnitt der bestehenden Anwesen incl. Gärten verändern wird. Dies führt zu Kosten für die Eigentümer die vermeidbar wären, würde sich das Baugebiet am Flächennutzungsplan orientieren (z.B. Rückbau von Fundamenten, Zäunen etc.).

Die im Planvorhaben beschriebenen Zonen überplanen ein derzeitiges Mischgebiet in einem Ausmaß, dass deutlich zu Lasten der Eigentümer geht. Es erschließt sich nicht, wieso auf die Zone 3 und 4 nicht verzichtet wurde und die hier schon bestehende Eingrünung nichts als östliche Randeingrünung genutzt wurde. Die Umwandlung des zuvor als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke in ein reines Wohngebiet beschneidet die Bestandsrechte der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Anwesen und stellt im Grunde den Weiterbetrieb und Ausweitung eines Gewerbebetriebs wie der Brauerei in Frage. Auch die Neuansiedlung eines Gewerbes in diesem Bereich in der Waldstraße wird dadurch verhindert.

### Kommentierung

In der Stellungnahme der *Öffentlichkeit 3* werden gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan Bedenken vorgebracht. Diese sollten zur Kenntnis genommen werden.

Die Ausführungen der *Öffentlichkeit 3* sollten zur Kenntnis genommen werden. An diesem Punkt ist festzuhalten, dass auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Mischbauflächen durch Wohnbauflächen, sondern landwirtschaftliche Flächen durch Wohnbauflächen ersetzt wurden. Die Darstellung der hier in Rede stehenden, an das Plangebiet angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche bleibt unverändert. In diesem Zusammenhang sollte klargestellt werden, dass der Flächennutzungsplan – anders als der Bebauungsplan – keine rechtliche Bindung gegenüber Bauherren hat. Hinsichtlich einer gewerblichen (oder auch sonstigen) baulichen Nutzung der seitens der *Öffentlichkeit 3* angesprochenen rückwärtigen Grundstücksbereiche wäre aufgrund der Lage dieser Baugrundstücke im Außenbereich nicht möglich, da im Außenbereich in erster Linie privilegierte Vorhaben zulässig sind. Mit der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes wird hingegen eine Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglicht. In diesem Zusammenhang hat die Ortsgemeinde im Voraus die Situation der östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt und die Regelung getroffen, dass im geplanten Allgemeinen Wohngebiet neben Wohngebäuden und nicht störenden Handwerksbetrieben auch nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

Die Entscheidung, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, ist damit zu begründen, dass die Ortsgemeinde ihrer Verantwortung nachkommt, die hohe Wohnraumnachfrage zu befriedigen. Hierbei wird eine sinnvolle und mit dem Siedlungsbestand zusammenhängende Siedlungserweiterung am westlichen Ortsrand angestrebt.

Durch eine flexible, aber auf die Wohnnutzung ausgerichtete Regelung des Zulässigkeitskatalogs der Baunutzungsverordnung (siehe obige Kommentierung),

Im Folgenden nun die Einwände zu den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

#### Zu. 4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schließt u.a. die Nutzung von:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe

aus.

Insbesondere in der Zone 3 und 4 ist dies so nicht hinzunehmen. Die Nutzung von Gebäuden und Flächen als Ferienwohnungen, Qigong oder Yoga-Räumlichkeiten oder für kulturelle, musische wie auch geistlich-spirituelle Angebote wird grundsätzlich ausgeschlossen. Selbst eine gewerbliche Nutzung der Gartenfläche stünde in Frage. Die Immissionen und Störpotentiale einer solchen Nutzung sind sicherlich deutlich geringer als der Betrieb einer Brauerei. Dies würde einer Ungleichbehandlung von Interessen entsprechen.

Im Grunde wäre durch den Ausschluss der Nutzung für sozialen Zwecke auch eine soziale Einrichtung für Kinder oder Jugendliche, behinderte oder alte Menschen im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. Dies steht nicht im Einklang mit deutschem und europäischem Recht und ist diskriminierend.

#### Zu. 4.2.6 Gestaltung baulicher Anlagen

##### Dachformen und -neigungen:

„Im Plangebiet WA 2 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 30 – 45° zulässig.“ Im Gegensatz dazu sind im Plangebiet WA 1 alle Dachformen zulässig.

Gegen diese Vorgabe, die nur auf wenige Bauplätze in der Zone 3 und 4 zutrifft, erheben wir Einwände und schlagen eine vergleichbare Formulierung aus dem Bebauungsplanentwurf Gartengrundstücke am Friedhof „vor: „Im Baugebiet sind auf Hauptgebäuden Satteldächer mit einer Neigung von 22° bis 45°, Zeltdächer, Pultdächer mit einer Neigung von 20° bis 25° und nach Süden fallend sowie gegen-einander versetzte Pultdächer zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind zulässig: Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform

sind nicht störende Gewerbebetriebe zukünftig zulässig. Eine wesentliche Beeinträchtigung bestehender Betriebe wird seitens der Ortsgemeinde nicht gesehen. Vor diesem Hintergrund sollten die Bedenken zurückgewiesen werden.

Seitens der *Öffentlichkeit 3* werden die im Rahmen der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) von der Planung ausgeschlossenen Nutzungsarten bemängelt. Der Ausschluss der von der *Öffentlichkeit 3* aufgezählten Nutzungsarten lässt sich - wie bereits oben erwähnt - dadurch begründen, dass die Ortsgemeinde Ottersheim hier in erster Linie Wohnbauflächen zur Befriedigung der Wohnnachfrage entwickeln möchte. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung, vorwiegend Wohnraum zu schaffen, wurden Nutzungsarten, die dieser Zielsetzung entgegenstehen würden, ausgeschlossen. Nichtsdestotrotz hat die Ortsgemeinde bei der vorliegenden Planung die nutzungsgemischten Strukturen östlich vom Plangebiet berücksichtigt und im Bebauungsplan geregelt, dass neben Wohngebäuden auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Dadurch wird ein gebietsverträglicher Nutzungsmix innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht.

Hinsichtlich der von der Brauerei ausgehenden Lärmimmissionen ist zu sagen, dass eine schalltechnische Untersuchung erstellt wurde, die zu dem Ergebnis kommt, dass keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem von außen einwirkenden Gewerbelärm erforderlich sind.

Seitens der *Öffentlichkeit 3* wird hier der Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke kritisiert. Hierbei wird auf die bereits oben getätigte Kommentierung verwiesen. Der Ausschluss von Nutzungsarten wird durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewährt.

Die Stellungnahme zu der Gestaltung der baulichen Anlagen sollte zur Kenntnis genommen werden. Dem Hinweis aus der *Öffentlichkeit 3*, dass im Teilbereich **WA2** ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 45° zulässig sind, sollte widersprochen werden. In der Vorentwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes ist aufgeführt, dass geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30 – 45° zulässig sind. Durch diese Festsetzung wären mehrere geneigte Dachformen möglich (z.B. Walmdächer, Zeltdächer, Satteldächer etc.).

Da die geplanten Gebäude im Teilgebiet **WA2** aufgrund ihrer Lage von der Waldstraße kaum bis gar nicht einsehbar und nicht prägend für das historische Ortsbild sind, erscheint es vertretbar, im gesamten Plangebiet alle Dachformen zuzulassen. Hierdurch wird auch die seitens der *Öffentlichkeit 3* angesprochene

und Dachneigung wie beim Hauptgebäude.“

Alternativ könnten für das gesamte Plangebiet alle Dachformen zugelassen werden.

Es erschließt sich nicht, wieso Pultdächer und Flachdächer im Plangebiet WA 2 ausgeschlossen werden, vermutlich mit der Begründung, dass sich die Gebäude an dem bestehenden Baugebiet anpassen sollen, während im Plangebiet WA 1 alle möglichen Dachformen zulässig sind. Darüber hinaus gibt es gute Gründe auf den relativen kleinen Bauplätzen im Plangebiet WA 2 die Dächer Richtung Süden auszurichten, um die gesamte Dachfläche für die Erzeugung von Solarenergie zu nutzen.

#### **Zu. 4.2.9 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

Wir begrüßen die Verpflichtung je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche einen standortgerechten heimischen Laubbaum zu pflanzen.

Für uns ist mit dieser Forderung allerdings nicht mehr nachvollziehbar, wieso dann die Gartengrundstücke in Bauland umgewidmet werden sollen. Damit in Zone 3 und 4 gebaut werden kann, müssen Baumfällungen von Laubbäumen wie Nussbäumen oder auch Nadelbäumen (Fichten) getätigt werden. Die daraus resultierenden Konsequenzen für den Artenschutz sind darüber hinaus gar nicht absehbar.

#### **Fazit**

Die Vorentwurfsfassung vom 24.06.2021 des Bebauungsplans „Westlich der Waldstraße“ erscheint an einigen wesentlichen Punkten noch unausgegoren zu sein und verlangt nach weiteren Diskussionen und auch weiteren Teilnehmungsformen der Öffentlichkeit, die eine grundlegende Veränderung des Bebauungsplans erforderlich machen könnte.

Aufgrund der scheinbar geforderten Randeingrünung im Westen des Baugebiets, wurden die Gärten im Osten mit in den Bebauungsplan einbezogen, um eine ausreichende Anzahl von Bauplätzen für die Gemeinde nutzbar zu machen.

Möglichkeit der Nutzung der gesamten Dachfläche für Solarenergie ermöglicht. Der Anregung der *Öffentlichkeit 3*, innerhalb des gesamten Plangebiets alle Dachformen als zulässig festzusetzen, sollte gefolgt werden.

Zu den Regelungen von Dachformen im Teilbereich **WA2** wird vollumfänglich auf die obige Kommentierung verwiesen. Der Anregung, im Teilbereich **WA2** alle Dachformen zuzulassen, sollte gefolgt werden.

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets möchte die Ortsgemeinde die Möglichkeit schaffen, neuen Wohnraum erschließen zu können. Die getroffenen grünordnerischen Regelungen haben die Funktion, Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft zu vermeiden und bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Die seitens der *Öffentlichkeit 3* angesprochene Regelung zu der Baumpflanzung je 250 m<sup>2</sup> übernimmt – bei einem möglichen Erfordernis der Entfernung von Gehölzstrukturen zu Gunsten von Wohnbebauung – somit eine unmittelbare Ausgleichsfunktion.

Gemäß dem Artenschutzgutachten ist, unter Beachtung der formulierten Maßnahmen (Anpflanzung von Bäumen und Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Verbotbeständen), das hier in Rede stehende Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht realisierbar.

Die abschließenden Ausführungen der *Öffentlichkeit 3* sollten zur Kenntnis genommen werden.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der *Öffentlichkeit 3* wird zur Kenntnis genommen. Wie in der obigen Kommentierung dargelegt, werden für das Plangebiet alle Dachformen zugelassen.

Wir stellen somit weiterhin in Frage, ob die Schaffung eines neuen Baugebiets an dieser Stelle sinnvoll ist. Für die Möglichkeit schriftlich Stellung nehmen zu können sind wir sehr dankbar und würden uns freuen, wenn wir hierzu auch eine schriftliche Rückmeldung bekommen würden. Wir sind weiterhin bereit uns aktiv an der Diskussion und den Planungen zu einem Baugebiet zu beteiligen.

Weitere Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen sind aufgrund der Stellungnahme der *Öffentlichkeit 3* nicht erforderlich. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

## Öffentlichkeit 4

Stellungnahme vom 26.09.2021

... Wir haben von der Landwirtschaftskammer in Neustadt die Vorentwurfsfassung zum Bebauungsplan für der geplante Neubaugebiet „Westlich der Waldstraße“ in Ottersheim bekommen. Zwar befindet sich der Hauptsitz unseres Betriebes in Venningen, jedoch befindet angrenzend an das Baugebiet in der Waldstraße 34 ein wichtiger Standort unseres landwirtschaftlichen Betriebes. Im Vorgespräch mit dem Ortsbürgermeister Gerald Job, wurde uns zugesichert, dass wir unsere Rückwärtige Ausfahrt (Derzeit über den angrenzenden Acker) weiterhin nutzen können. Des Weiteren kann es aufgrund unseres Landwirtschaftlichen Betriebes zu Emissionen, in Bezug auf Maschinen- sowie Arbeitslärm und zu etwaigen Geruchbelastungen kommen. Diese Fakten bitten wir zu prüfen und evtl. Vertragliche Rahmenbedingungen Festzulegen. Um spätere Auseinandersetzungen mit Anwohnern zu vermeiden. Zu klären ist ob und wie die Zufahrt mit Landwirtschaftlichen Fahrzeugen wie z.B. Traubenvollernter, Landwirtschaftliche Anhänger sowie große und kleinere Traktoren mit entsprechenden Anbaugeräten. Hierbei sind vor allem diese Gewichte und Maße dieser Geräte zu beachten.

Wir bitten Sie alle Belange zu prüfen und uns schriftlich über die Ergebnisse zu Infomieren. Wenn sie weitere Auskünfte über unseren Betrieb zu Klärung der Sachlage benötigen, schreiben Sie an

....

### Kommentierung

Die Stellungnahme aus der *Öffentlichkeit 4* sollte zur Kenntnis genommen werden. Seitens der Ortsgemeinde Ottersheim kann bestätigt werden, dass die seitens der *Öffentlichkeit 4* angesprochene rückwärtige Zufahrtsmöglichkeit in Zukunft über das neue Baugrundstück erfolgen kann. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der Umlegung besonders zu beachten.

Bezüglich der Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die zum Ergebnis kommt, dass die geplante Wohnbebauung mit den Lärmeinwirkungen der umliegenden gewerblichen Betriebe verträglich ist.

Der Hinweis auf etwaige Geruchsbelastungen sollte zur Kenntnis genommen werden. Die Ortsgemeinde Ottersheim sieht diesbezüglich keine wesentlichen Beeinträchtigungen, die einer planerischen Bewältigung bedürfen.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme aus der *Öffentlichkeit 4* wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die obige Kommentierung sind Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich.



## Öffentlichkeit 5

Stellungnahme vom 25.09.2021

... wie bei unserem Gesprächstermin im Frühjahr bereits besprochen, ist eine Bebauung in der dritten Reihe, Fl. Nr. 2735, 2736/2, 2737/2 (teilweise), nicht beabsichtigt.

Die Grundstücke werden weiterhin als Garten genutzt.

### **Kommentierung**

Der Hinweis der *Öffentlichkeit 5*, dass eine Bebauung in der dritten Reihe nicht vorgesehen ist, sollte zur Kenntnis genommen werden. Diesbezüglich haben zwischenzeitlich Gespräche zwischen den Eigentümern und der Ortsgemeinde stattgefunden, Man hat sich in diesem Zusammenhang geeinigt, die angesprochenen Grundstücke als private Grünfläche festzusetzen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme aus der *Öffentlichkeit 5* wird zur Kenntnis genommen. Die seitens der *Öffentlichkeit 5* angesprochenen Grundstücke werden als private Grünfläche festgesetzt.

## Öffentlichkeit 6

Stellungnahme vom 20.09.2021

... hiermit lege ich form- und fristgerecht Widerspruch gegen o.g. Bebauungsplan ein. Wir bewirtschaften in der Langen Straße 90-92 ein Weingut. Vom rückwärtigen Bereich unsrer Hofstelle aus im Norden auf der Pl. Nr. 3077 erfolgt die komplette Betriebsbewirtschaftung, der vordere an der Hauptstraße liegende Bereich dient hauptsächlich der Vermarktung. Die Erschließung des Betriebes erfolgt über den nördlichen Wirtschaftsweg Pl. Nr. 2740, der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt.

Auch bei einer ordnungsgemäßen Betriebsführung können von unserm Weingut Immissionen auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden ausgehen. 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 statt.

Die von unserm Betrieb ausgehenden Lärmauswirkungen müssen im Hinblick auf eine Verträglichkeit zu der geplanten Wohnbebauung untersucht und bewertet werden. Um die Planung realisieren zu können, ist ein Nachweis in Form eines Lärmgutachtens zu erbringen, dass eine gegenseitige Verträglichkeit des Betriebes zur geplanten Wohnbebauung gegeben ist. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass bauliche Erweiterungsabsichten im Norden der Hofstelle bestehen und die Planungsabsichten über eine Bauvoranfrage bereits konkretisiert sind und ebenfalls in die Bewertung mit einfließen müssen.

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

### Kommentierung

In der Stellungnahme der *Öffentlichkeit 6* werden gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan Bedenken vorgebracht. Bezüglich der angesprochenen Gewerbeimmissionen ist zu sagen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt wurde, die die Geräuscheinwirkungen der das Plangebiet umgebenden gewerblichen Betriebe untersucht und bewertet hat. Die Untersuchung ist zum Ergebnis gekommen, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbeimmissionen von 55/ 40 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem von außen einwirkenden Gewerbebelärm erforderlich. Die geplante Wohnbebauung ist mit dem seitens der *Öffentlichkeit 6* angesprochenen Betrieb aus immissionschutzrechtlicher Sicht als verträglich einzustufen.

Mit Blick auf die angesprochenen baulichen Erweiterungsabsichten im Norden der Hofstelle ist zu sagen, dass die Zulässigkeit des Bauvorhabens in einem Bauvorbescheid negativ beurteilt wurde.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der *Öffentlichkeit 6* wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die obige Kommentierung werden die Bedenken zurückgewiesen. Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

## Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

### **Amprion GmbH**

Stellungnahme vom 26.08.2021

... im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben

#### **Kommentierung**

Die Amprion GmbH äußert keine Bedenken gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan. Unternehmenseigene Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

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

### **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Stellungnahme vom 25.08.2021

... durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

#### **Kommentierung**

Seitens der Behörde werden gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan keine Einwände vorgetragen.

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

## Creos Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 26.08.2021

... die Creos Deutschland GmbH betreibt **ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz** sowie ein **eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz** inklusive der zugehörigen Anlagen.

Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt:

- Nippon Gases Deutschland GmbH (Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland)
- Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS-Leitung im Saarland)
- Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH (Biogasleitung im Bereich Ramstein-Miesenbach)
- Energis-Netzgesellschaft mbH (Gashochdruckleitungen im Bereich Sulzbach / Altenwald / Friedrichsthal)
- Villeroy & Boch AG (Gashochdruckleitungen im Bereich Mettlach)

Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich **keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen** vorhanden sind.

### Kommentierung

Seitens der Creos Deutschland GmbH werden keine Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplan vorgebracht. Unternehmenseigene Anlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

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

**Deutsche ErdWärme GmbH & Co. KG**

Stellungnahme vom 06.09.2021

... wir haben keine Einwände. Wir wünschen Ihnen ein erfolgreiches Verfahren.

**Kommentierung**

Seitens des Unternehmens gibt es keine Einwände gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan.

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

## DFS Deutsche Flugsicherung GmbH

Stellungnahme vom 15.09.2021

... unsere Stellungnahme V201702177 vom 22.12.2017 gilt weiterhin.  
Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

*Stellungnahme vom 22.12.2017*

*durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.*

*Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.*

*Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.*

### **Kommentierung**

Die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH nimmt auf Ihre Stellungnahme vom 22.12.2017 Bezug. In dieser wurde mitgeteilt, dass mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH berührt werden. Bedenken oder Anregungen wurden daher nicht geäußert. Es haben sich zwischenzeitlich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würden.

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

## Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 26.08.2021

... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Durch die gesetzliche Verpflichtung wird u.a. erreicht, dass die Kommune auch Haushaltsmittel für die Verlegung in Anspruch nehmen kann, soweit kein privatwirtschaftlicher Glasfaserausbau (durch TK-Netzbetreiber wie z.B. die Telekom) erfolgt.

Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen, welche ggf. auch negativ ausfallen kann. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grund-

### Kommentierung

In der Stellungnahme der Telekom Technik GmbH werden Hinweise vorgetragen, die die Ebene der Bauausführung betreffen. Diese sollten in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Hinweise werden – wie oben dargelegt – in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.



stücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken – 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.



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

Trassenauskunft Kabel



Seite 1

## Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinpfalz – Abt. Landentwicklung & Ländliche Bodenordnung

Stellungnahme vom 20.09.2021

... zu o.g. FNP-Änderung und dem B-Plan werden aus landeskultureller Sicht keine Bedenken erhoben.

Wir gehen davon aus das die vom Plangebiet nördlich und westlich gelegenen Wirtschaftswege in ihrer Funktion erhalten bleiben.

### **Kommentierung**

Seitens der Behörde werden keine Bedenken gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan erhoben. Die angesprochenen Wirtschaftswege bleiben in ihrer Funktion erhalten.

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

## **GASCADE Gastransport GmbH**

Stellungnahme vom 13.09.2021

... wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NELGastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.

Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

### **Kommentierung**

Seitens der GASCADE Gastransport GmbH werden zum vorliegenden Bebauungsplan keine Einwände oder Bedenken vorgebracht. Unternehmenseigene Versorgungsanlagen sind nicht betroffen.

Die Hinweise zu den externen Kompensationsmaßnahmen sollten zur Kenntnis genommen werden.

Die Bitte des Unternehmens um Beteiligung am weiteren Bebauungsplanverfahren sollte ebenfalls zur Kenntnis genommen werden.

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

**Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Abt. Erdgeschichte**

Stellungnahme vom 01.09.2021

... wir haben das unten angeführte Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Denkmalfachbehörde GDKE/Direktion Landesarchäologie/Abt. Erdgeschichte bestehen hiergegen keine Bedenken.

Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der LA-Erdgeschichte. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege/Abt. Praktische Denkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

**Kommentierung**

In der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Abt. Erdgeschichte werden gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken vorgetragen.

Die in der Stellungnahme genannten Behörden wurden separat am vorliegenden Bebauungsplanverfahren beteiligt.

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

## Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer

Stellungnahme vom 14.09.2021

... 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.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherm bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. 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.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmaler (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.

### Kommentierung

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer teilt in Ihrer Stellungnahme mit, dass in der Fundstellenkartierung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet sind und ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt ist.

Die von der Behörde vorgetragene Hinweise zur Bauausführung sowie zu den Kleindenkmälern sollten zur Kenntnis genommen und ergänzend in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Abt. Erdgeschichte wurde separat am vorliegenden Bebauungsplanverfahren beteiligt. Diese hat in Ihrer Stellungnahme jedoch keine Bedenken vorgebracht.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer wird zur Kenntnis genommen. Die von der Behörde vorgetragene Hinweise werden – wie in der obigen Kommentierung dargestellt – in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

## Industrie- und Handelskammer Pfalz

Stellungnahme vom 24.09.2021

... vielen Dank für die Zusendung Ihrer Schreiben in o.g. Angelegenheiten.

Der IHK Pfalz ist die große Nachfrage nach Wohnraum in der gesamten Südpfalz bewusst.

Wir möchten an dieser Stelle jedoch darauf hinweisen, dass mögliche, negative Auswirkungen auf ansässige Unternehmen im direkten Umfeld zum Planstandort auszuschließen sind.

Vor dem Hintergrund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu verschiedenen Gewerbebetrieben empfehlen wir nachdrücklich ein ausführliches schalltechnisches Gutachten zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten, sowie in Funktion verschiedener Windrichtungen und -stärken in Auftrag zu geben.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

### Kommentierung

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Pfalz sollte zur Kenntnis genommen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Fachbüro *Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG* eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. In dieser wurden Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht und bewertet. Das Gutachten ist zum Ergebnis gekommen, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmmissionen von 55/ 40 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem von außen einwirkenden Gewerbelärm erforderlich.

### Beschlussvorschlag

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



## Kreisverwaltung Germersheim

Stellungnahme vom 27.09.2021

... 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 Landesplanungsbehörde**

Für das Vorhaben wurde mit Schreiben vom 18.02.2021 ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 10 Abs. 6 LPlG positiv beschieden.

Als Ergebnis wird für eine 2,6 ha große Wohnbaufläche am westlichen Siedlungsrand von Ottersheim eine Abweichung von den Zielen des Einheitlichen Regionalplans zugelassen.

### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Die Belange des Denkmalschutzes, sowie die der Denkmalpflege sind durch die nachrichtliche Übernahme der Kulturdenkmale nach §5 Abs. 4 sowie §9 Abs. 4 und 6 BauGB in den Bebauungsplan zu berücksichtigen.

### Baukunstdenkmalpflege

Innerhalb des überplanten Gebietes, sowie in dessen unmittelbarer Umgebung werden im nachrichtlichen Verzeichnis (§10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau, keine Kulturgüter geführt, die somit den Regelungen des Rheinland-Pfälzischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht jedoch 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.

### Bodendenkmalpflege/ Archäologie

Um die Belange des Archäologischen Denkmalschutzes/ der Bodendenkmale nach § 16 FUNDE DSchG etc. zu berücksichtigen, sollten noch entsprechende Informationen bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie in Speyer überprüft und nach Rücksprache berücksichtigt bzw. eingearbeitet werden. Der derzeit zugrunde gelegte FNP für die Verbandsgemeinde Bellheim, Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau enthält nicht die aktuellsten Fundstellenkartierungen bezüglich der archäologischen Bodendenkmäler.

### **Kommentierung**

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

### Zu Untere Landesplanungsbehörde:

Der Hinweis der Behörde, dass das Zielabweichungsverfahren vom 18.02.2021 positiv beschieden wurde und die Abweichung von den Zielen der Regionalplanung in diesem Zusammenhang zugelassen werden kann, sollte zur Kenntnis genommen werden.

### Zu Untere Denkmalschutzbehörde:

Der Hinweis sollte zur Kenntnis genommen werden.

### Baukunstdenkmalpflege

Die allgemeinen Hinweise der Behörde sollten zur Kenntnis genommen werden.

### Baukunstdenkmalpflege/ Archäologie

Der Hinweis der Fachbehörde, dass der aktuelle Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim nicht die aktuellsten Fundstellenkartierungen bezüglich der archäologischen Bodendenkmäler enthält, sollte zur Kenntnis genommen werden. Gemäß Mitteilung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich weder archäologische Fundstellen, noch erdgeschichtliche Funde verzeichnet bzw. bekannt.

#### Hinweis

Diese Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde ersetzt nicht die Stellungnahmen der Denkmalfachbehörden hinsichtlich Archäologie und Baukunstdenkmalpflege. 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.

#### **Untere Bauaufsichtsbehörde/ Bauleitplanung**

##### Textliche Festsetzungen:

Zu 2.1.2: Die gewählte Festsetzung würde im WA 1 bei zugelassenen Dachformen aufgrund der Wandhöhe ein Staffelgeschoss ausschließen, ggf. eine Ausnahmefestsetzung der Wandhöhe für Staffelgeschosse einfügen.

Zu 3: Die für WA 2 festgelegte Firstrichtung könnte noch in der textlichen Festsetzung implementiert werden.

#### **Untere Naturschutzbehörde**

Das ca. 2, 1 ha große Plangebiet wird derzeit großteils intensiv landwirtschaftlich genutzt, Baum- und Strauchpflanzungen finden sich nur vereinzelt im südlichen Bereich des Gebietes. Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Waldstraße“ keine grundsätzlichen Bedenken sofern er durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 BauGB diesem nicht widerspricht.

Das Vorhaben führt zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Überbauung und Versiegelung von derzeit offenen und teilweise begrünten Bodenflächen. Die Festsetzung der ca. 27 m breiten öffentlichen Grünfläche zur Randeingrünung am westlichen Rand des Plangebietes wird als geeignet angesehen dies teilweise auszugleichen. Verbleibende Beeinträchtigungen sind im weiteren Verfahren zu bilanzieren und auszugleichen.

#### Zu Untere Bauaufsichtsbehörde/ Bauleitplanung

##### Textliche Festsetzungen

Der Hinweis der Fachbehörde, dass im Teilbereich **WA1** kein Staffelgeschoss als drittes Geschoss möglich ist, sollte zur Kenntnis genommen werden. Solches entspricht jedoch auch nicht dem Planungswillen der Ortsgemeine.

Die Anregung, die Firstrichtung in die textlichen Festsetzungen zu implementieren, sollte zur Kenntnis genommen werden. Die Ortsgemeinde hat zwischenzeitlich die Entscheidung getroffen, für die geplanten Hauptgebäude im Teilgebiet **WA2** alle Dachformen zuzulassen. Aufgrund der Lage, von der Waldstraße kaum bis gar nicht einsehbar und nicht prägend für das historische Ortsbild, erscheint es als vertretbar, alle Dachformen für das gesamte Plangebiet zuzulassen. Vor diesem Hintergrund sollte der Anregung der Fachbehörde nicht entsprochen werden.

#### Zu Untere Naturschutzbehörde

Die Behörde teilt gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken mit. Die hier in Rede stehende Wohnbaufläche ist in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bellheim bereits als Wohnbaufläche dargestellt worden. Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Die von der Behörde angesprochene Inanspruchnahme von Flächen ist vor allem dadurch zu begründen, dass im vorliegenden Fall die Ortsgemeinde ihrer Verantwortung gerecht wird, die hohe Wohnraumnachfrage zu befriedigen. Bis zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Bilanzierung und die Ausgleichsflächen erarbeitet.

Aus grünordnerischer Sicht sind auch am nördlichen und südlichen Plangebietsrand Eingrünungen zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft angezeigt.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan empfohlene Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Gutachtens wird als erforderlich angesehen.

Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass die naturschutzfachlichen Daten zu Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 2 LKompVzVO (Landeskompensationsverzeichnisverordnung), die dem Bebauungsplan zugeordnet werden sollen, als Ökokonto- bzw. Ausgleichsflächen 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.

Die Daten werden über das Kompensationskataster KSP (<https://anmeldung.naturschutz.rlp.de/>) eingepflegt. Einzutragen sind der Eingriff und alle damit verbundenen Kompensationsmaßnahmen, sowohl interne als auch externe. Die Beauftragung des Erstellers des Fachbeitrags Naturschutz mit dieser Aufgabe wird empfohlen.

#### **Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde**

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

Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG: 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

Mit Verweis auf die bereits getroffenen bauplanungsrechtlichen Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist eine verpflichtende Festsetzung zur Eingrünung des nördlichen und des südlichen Plangebietsrand aus Sicht der Ortsgemeinde nicht erforderlich.

Ergänzend ist davon auszugehen, dass eine zukünftige Bauherrschaft entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen eine Grundstückseingrünung vorsehen wird, um einen natürlichen Sichtschutz zu realisieren.

Soweit die Behörde darauf hinweist, dass ein Artenschutzrechtliches Gutachten erforderlich ist, wird hier darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich vom Fachbüro *Ehrenberg Landschaftsplanung (Kaiserslautern)* ein solches Gutachten bereits erstellt wurde. Dieses kam zum Ergebnis, dass unter Beachtung der darin formulierten Maßnahmen (Anpflanzung von Bäumen und Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Verbotsbeständen), das hier in Rede stehende Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht realisierbar ist.

Die Hinweise der Behörde zum Thema Ausgleich sollten zur Kenntnis genommen werden. Bis zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB findet eine Zuordnung der Ausgleichsflächen statt.

#### Zu Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Die allgemeinen Hinweise sollten zur Kenntnis genommen werden. Das zum vorliegenden Bebauungsplan vom Planungsbüro PISKE 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  $1,0 \times 10^{-6}$  m/s bis  $5,0 \times 10^{-4}$  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 so-

breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit entsprechenden Antragsunterlagen zu beantragen.

Hinsichtlich betroffener wasserwirtschaftlicher Belange verweisen wir auf die Stellungnahme der 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.

wie 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 der Kreisverwaltung Germersheim wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

#### Zu Untere Landesplanungsbehörde und Untere Denkmalschutzbehörde:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen/Ergänzungen der Bebauungsplanunterlagen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

#### Zu Untere Bauaufsichtsbehörde/ Bauleitplanung

#### Textliche Festsetzungen

Mit Verweis auf die obige Kommentierung sind Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

#### Zu Untere Naturschutzbehörde und Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:

Mit Verweis auf die obige Kommentierung sind Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

## Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Stellungnahme vom 21.09.2021

... die zur Bebauung vorgesehenen Flächen waren bereits Gegenstand mehrerer Stellungnahmen. Zum vorliegenden Bebauungsplan teilen wir folgendes mit:

1. In der Waldstraße 34 befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Hilsendegen. Der Betrieb mit den Schwerpunkten Acker- und Weinbau wird von den zwei Standorten Venningen und Ottersheim geführt. Die Hofstelle des Betriebes in Ottersheim wird schwerpunktmäßig zum Unterstellen von Maschinen und Geräten, zum Lagern von Betriebsmitteln und Leergut sowie während der Lese zum Abstellen und Reinigen des Vollernters genutzt. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass an der Langen Straße 92- 94 das Weingut Kern mit einem nach Norden, Richtung geplante Wohnbaugebiet orientierten Betriebsablauf, ansässig ist. 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 statt mit Zufahrt über den Wirtschaftsweg Pl. Nr. 2740. Zudem hat der Betrieb bauliche Erweiterungsabsichten, die an den Geltungsbereich bzw. Abgrenzungsbereich der geplanten Wohnbaufläche angrenzen. Diese Erweiterungsabsichten sind über eine Bauvoranfrage konkretisiert.  
Auch bei einer ordnungsgemäßen Betriebsführung können von den beiden Betrieben Immissionen, insbesondere auch aufgrund des Klimawandels sich verschiebender Arbeitszeiten, auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden ausgehen. Aufgrund der von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen, sehen wir eine Konfliktsituation und damit eine gegenseitige Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen derzeit nicht gegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist mit einem Lärmgutachten die immissionsschutzrechtliche Situation zu untersuchen und zu bewerten und ggf. geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.
2. Der Betrieb Hilsendegen verfügt über eine rückwärtige Zufahrtmöglichkeit, die es im Rahmen der Bauleitplanung zu erhalten gilt.

### Kommentierung

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz sollte zur Kenntnis genommen werden und folgende Würdigung erfahren.

#### Zu Punkt 1:

Die Hinweise zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben sollten zur Kenntnis genommen werden. Hinsichtlich des angesprochenen Weinguts an der Langen Straße 92-94 ist festzuhalten, dass vom Fachbüro *Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG* im Auftrag der Verbandsgemeinde Bellheim eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet wurde. In dieser wurden Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht und bewertet. Das Gutachten ist zum Ergebnis gekommen, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 55/ 40 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem von außen einwirkenden Gewerbelärm erforderlich. Die geplante Wohnbebauung ist mit dem seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz angesprochenen Betrieb aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als verträglich einzustufen.

Mit Blick auf die angesprochenen baulichen Erweiterungsabsichten im Norden der Hofstelle ist zu sagen, dass die Zulässigkeit des Bauvorhabens in einem Bauvorbescheid negativ beurteilt wurde.

#### Zu Punkt 2:

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Die rückwärtige Zufahrt kann über das zukünftige Baugrundstück erfolgen. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der Umlegung besonders zu beachten.

3. Bei Pflanzmaßnahmen bzw. Einfriedungen sind die Abstände nach dem Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen. Es wird angeregt, diesbezüglich eine Regelung in den Bebauungsplan mit auf zu nehmen.

Zu Punkt 3:

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Grundsätzlich gilt: Soweit ein Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände gemäß §§ 44 - 47 LNRG zu achten. Mit Verweis auf die bereits getroffenen planungsrechtlichen Regelungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zu den getroffenen bauordnungsrechtlichen Regelungen hinsichtlich der Einfriedungen besteht aus Sicht der Ortsgemeinde kein weiteres Regelungserfordernis. Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden.

4. Aus den Unterlagen geht hervor, dass ein Umweltbericht erstellt wird. Daher kann zu möglichen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden. Weitere Aussagen bleiben dem laufenden Verfahren vorbehalten.

Zu Punkt 4:

Der Hinweis der Landwirtschaftskammer sollte zur Kenntnis genommen 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.

### Neptune Energy Holding Germany GmbH

Stellungnahme vom 07.09.2021

... wir teilen Ihnen mit, dass **keine** technischen Einrichtungen von Neptune Energy Deutschland GmbH von dem o. g. genannten Bereich betroffen sind.

#### **Kommentierung**

In der Stellungnahme der Neptune Energy Holding Germany GmbH werden keine Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplan vorgebracht. Unternehmens-eigene Versorgungsanlagen sind nicht betroffen.

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

## **PFALZKOM GmbH**

Stellungnahme vom 26.08.2021

... 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 27.09.2021

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

Bei der Umweltprüfung sind keine Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches zu berücksichtigen und wir haben zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes keine Anregungen.

Ansonsten berührt die mitgeteilte Planung Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches, es bestehen aber **keine Bedenken**. Wir geben allerdings nachstehende Anregungen an Sie weiter und bitten um Berücksichtigung.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Plangebiet) ist derzeit die nachstehend aufgeführte Versorgungseinrichtung als Bestand zu berücksichtigen:

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG
1	0,4 kV-Niederspannungsfreileitung, Ortsnetz Ottersheim (Hausanschluss)

Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtung haben wir als Anlage einen aktuellen Planauszug unserer Bestandsdokumentation beigelegt.

Bereits an dieser Stelle weisen wir aber ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin:

Diese Auskunft darf nur für Planungszwecke verwendet werden. Vor Baubeginn muss daher unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG – <https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft> – zur Verfügung steht.

### Geplante Versorgungseinrichtung:

Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Plangebiet wird, in Abhängigkeit von dem zukünftig erforderlichen Leistungsbedarf, die Errichtung einer Transformatorstation im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich. Dafür wird eine Grundfläche in der Größe von ca. 25m<sup>2</sup> benötigt, optimalerweise im nördlichen Teil des Baugebietes (s. Plan „Geplante Trafostation in der Anlage“).

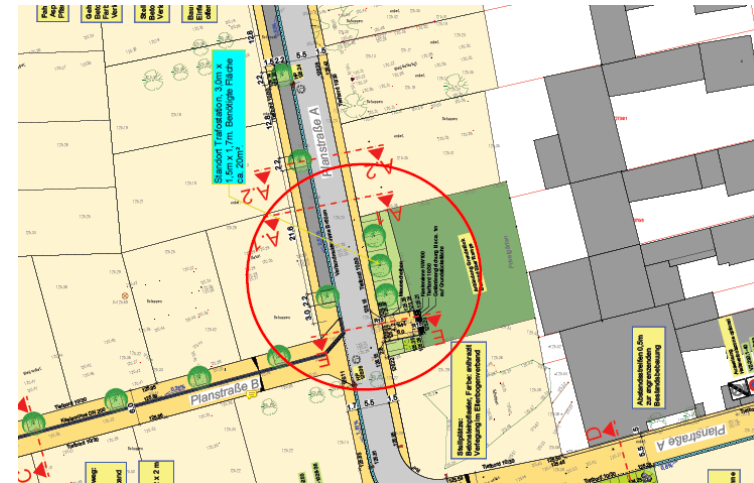
Die niederspannungsseitige Versorgung des Gebietes wird unterirdisch über Kabel erfolgen.

Die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bedürfen unterschiedlich der zeichnerischen und textlichen Berücksichtigung in den Planunterlagen zum Bebauungsplan.

### **Kommentierung**

In der Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG werden keine Bedenken gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan geäußert. Die Lage der unternehmens-eigenen Versorgungseinrichtungen sollte zur Kenntnis genommen werden.

Hinsichtlich des angesprochenen Erfordernisses, eine Transformationsstation innerhalb des Geltungsbereichs zu errichten, hat die Pfalzwerke Netz AG beim Ortstermin aus bautechnischen Gründen den Standort für die Transformationsstation gemäß Kennzeichnung im untenstehenden Plan vorgeschlagen. Seitens der Ortsgemeinde wurde diese Stelle als Standort anerkannt.



#### Zeichnerische Berücksichtigung

Die bestehenden 0,4-kV-Freileitungen und geplanten 0,4-kV-Kabel bedürfen keiner zeichnerischen Berücksichtigung in der Planzeichnung.

Zur zeichnerischen Berücksichtigung der geplanten Trafostation bitten wir, in dem von uns im Lageplan als „Geplante Trafostation“ gekennzeichneten Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen (Planzeichen Pkt. 7. Planzeichenverordnung, Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität) in der Größe 5 x 5 m zeichnerisch festzusetzen und in der Legende entsprechend ausweisen.

#### Textliche Berücksichtigung

Zur textlichen Berücksichtigung der bestehenden und geplanten 0,4-kV-Leitungen regen wir an, in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in einem neu zu erstellenden „**Teil D Hinweise**“ den nachstehend in Kursivschrift dargestellten Textvorschlag aufzunehmen:

##### 1. **Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

*Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.*

*Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit*

Der Hinweis, dass die Versorgungseinrichtungen keiner planzeichnerischen Berücksichtigung bedürfen, sollte zur Kenntnis genommen werden.

Die zeichnerische Festsetzung der Transformationsstation kann der obenstehenden Abbildung entnommen werden.

Die vom Unternehmen vorgetragene fachliche Hinweise zum Themenaspekt „Versorgungseinrichtungen“ sollten zur Kenntnis genommen und in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Der ergänzenden Anregung der Pfalzwerke, zur Berücksichtigung der zukünftigen Transformatorstation eine textliche Berücksichtigung vorzunehmen, sollte zum Teil entsprochen werden. Da die Fläche für die Transformationsstation planzeichnerisch festgesetzt wird, ist es aus Sicht der Ortsgemeinde Ottersheim ausreichend, in den textlichen Festsetzungen darauf hinzuweisen.

*dem Leitungsbetreiber abzuklären.*

*Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.*

*Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.*

Zur Berücksichtigung der zukünftigen Transformatorstation regen wir an, dass der Punkt „4.4 Versorgungsflächen“ im Textteil des Bebauungsplanes (*analog § 9 BauGB*) wie nachfolgend vorgeschlagen (Formatierung Kursivschrift) ergänzt wird:

**4.4 Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

*Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von insgesamt 25 m<sup>2</sup> zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.*

### **Nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes**

Zur Abstimmung bezüglich der geplanten Transformatorstation und der Erschließungsmaßnahmen bitten wir um **frühzeitige** Kontaktaufnahme mit unserem nachstehend aufgeführten Ansprechpartner in unserem Unternehmen:

Pfalzwerke Netz AG

Netzbau

Ortsnetzbau Ost

Standort Landau

Oskar-von-Miller-Straße 2

76829 Landau

Herr Manger

Telefon: 06341 973 - 349

Telefax: 06341 973 - 213

Christian.Manger@pfalzwerke-netz.de

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregungen eine Übernahme in die Unterlagen der Ergänzungssatzung vorgenommen wird.

Bereits zu diesem Zeitpunkt bitten wir Sie, nach dem In-Kraft-Treten der Ergänzungssatzung, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.

Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.

Die abschließenden Informationen der Pfalzwerke Netz AG sowie die Bitte um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen zum gegebenen Zeitpunkt sollten zur Kenntnis genommen werden.

### **Beschlussvorschlag**

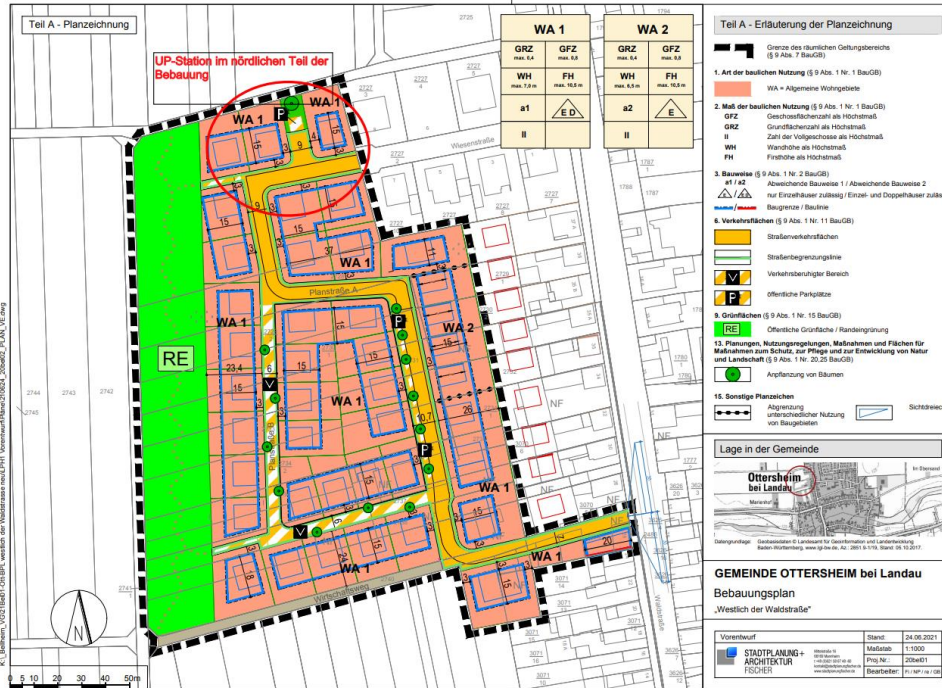
Die Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG wird zur Kenntnis genommen. Mit Verweis auf die obige Kommentierung wird die Transformationsstation (ca. 5m x 5m) an entsprechender Stelle festgesetzt. Die fachlichen Hinweise finden – wie oben ausgeführt – Eingang in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen.

Zudem wird in den Textfestsetzungen im Kapitel A noch folgende Ziffer aufgenommen:

### **9. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

*Siehe Planzeichnung*

Plan „Geplante Trafostation“



Planauskunft NSP - Auszug aus Plan 444349D1



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

### Stellungnahme vom

... 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.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer oder Überschwemmungsgebiete vorhanden.
- Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei evtl. Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG:  
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch 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 der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- Anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.
- Fremdwasser, z.B. das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.
- In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Karte 5 des Ihnen vorliegenden Hochwasserinfopaketes hin.
- Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie der Schmutzwasserentsorgung weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ein Entwässerungskonzept zu erstellen und frühzeitig mit uns abzustimmen ist.
- Mit dem im Umweltbericht beschriebenen Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange Einverständnis.

#### 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 und ergänzend in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

## 2. Abfallwirtschaft

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 gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Des Weiteren bitten wir Sie den Bebauungsplan um die Hinweise für die Punkte Auffüllungen und Grundwasser wie folgt zu ergänzen:

- 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. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.
- Grundwasser  
Maßnahmen, bei denen 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.

### Zu 2. Abfallwirtschaft:

Die von der Behörde vorgetragene fachliche Hinweise zum Themenschwerpunkt „Abfallwirtschaft“ sowie zu den Punkten „Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen“ sowie „Grundwasser“ sollten zur Kenntnis genommen und ergänzend in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Beim Hinweis zu Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen sollte die aufgrund von geänderten Vorschriften neue Formulierung beachtet werden.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Die von der Behörde vorgetragene fachliche Hinweise werden – wie in der obigen Kommentierung dargelegt – in die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen ergänzend aufgenommen. Der Hinweis zu Auffüllungen erhält aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Vorschriften folgende Fassung: "Für Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten."



### **Thüga Energienetze GmbH**

Stellungnahme vom 29.09.2021

... Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen die geplante Bebauung bestehen. Verlegung ist nach wirtschaftlicher Prüfung möglich.

#### **Kommentierung**

In der Stellungnahme der Thüga Energienetze GmbH werden keine Einwände zum vorliegenden Bebauungsplan vorgebracht.

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

### **Verbandsgemeindeverwaltung Rülzheim**

Stellungnahme vom 02.09.2021

... von Seiten der Verbandsgemeinde Rülzheim bestehen keinen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ der Ortsgemeinde Ottersheim sowie den Änderungsplan 10 des Flächennutzungsplanes II der Verbandsgemeinde Bellheim.

#### **Kommentierung**

Seitens der Verbandsgemeindeverwaltung Rülzheim bestehen gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken.

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

## Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH

Stellungnahme vom 14.09.2021

... vielen Dank für die Beteiligung.

Der VRN ist von diesem B-Plan nicht betroffen.

### **Kommentierung**

Seitens der Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH bestehen gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken.

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

## Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz

Stellungnahme vom 23.09.2021

... zur Stellungnahme haben wir unsererseits folgende Anregungen:

1. Aus der Sicht des amtlichen Liegenschaftskataster:

Die dargestellten Grundstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Für die geometrische Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden. Wir legen Ihnen Nahe, diesen Abgleich in der Örtlichkeit selbst vorzunehmen oder den Planer hiermit zu beauftragen.

2. Aus der Sicht der Bodenordnung:

Eine gesetzliche Bodenordnung nach §§ 45 -79 BauGB ist erforderlich. Dies ist auch schon in Nr. 5.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan - Begründung Vorentwurfsfassung - so vorgesehen.

3. Aus der Sicht der Planung:

Gegen den Bebauungsplan gibt es unsererseits folgende Anregungen. Da lt. Flächenbilanz des B-Planes ca. 36,5 % (Stand 24.06.2021) für die öffentlichen Flächen benötigt werden und hierzu noch "Kosten" im gesetzlichen Umlegungsverfahren von ca. 10 % dazukommen, liegen wir bei einem Flächenbedarf von ca. 46,5 %, der von den beteiligten Eigentümer aufzubringen ist. Wir bitten um Prüfung, ob die öffentlichen Flächen reduziert werden können, was die Durchführung der gesetzlichen Umlegung bzgl. der Erörterung mit den Eigentümer in der Praxis erleichtern würde und die Umlegung somit schneller umgesetzt werden könnte.

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. 1 BauGB wurden wir insbesondere aufgefordert, uns über den in unserer Ansicht nach erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

### 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:

Die Fachbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass für die geometrische Genauigkeit keine Gewähr übernommen werden kann, da eine Besichtigung des Planungsgebietes nicht stattgefunden hat.

Auf der Fläche des Geltungsbereiches stehen noch 5 Gebäude bzw. gebäudeähnliche Aufbauten. Es ist daher vor dem Satzungsbeschluss mit den Eigentümern zu klären, was mit diesen Gebäuden passiert. Auch was ggf. die Tragung von Rückbaukosten betrifft, um die Bebauungsplanung verwirklichen zu können.

Zu 2. Aus der Sicht der Bodenordnung:

Der Hinweis der Behörde zum Erfordernis einer Bodenordnung sollte zur Kenntnis genommen werden.

Zu 3. Aus der Sicht der Planung:

Der Hinweis sollte zur Kenntnis genommen werden. Eine Reduzierung der öffentlichen Flächen ist jedoch aus naturschutzfachlichen, wasserwirtschaftlichen und verkehrlichen Gründen nicht möglich.

Die Ortsgemeinde ist jedoch an einem freihändigen Erwerb der zur Realisierung der Bebauungsplanung erforderlichen Grundstücksflächen zu angemessenen Bedingungen bemüht.

Zu Hinweise:

Die abschließenden Hinweise der Behörde sollten zur Kenntnis genommen werden.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

Eine weitergehende Stellungnahme zum Inhalt der Planung in diesem frühen Stadium ist jedoch nicht zwingend erforderlich, kann aber im Einzelfall zweckdienlich sein.

## Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 21.09.2021

... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.08.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.08.2021.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH

- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

### **Kommentierung**

Die Vodafone Deutschland GmbH äußert in den Stellungnahmen keine Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan. Unternehmenseigene Telekommunikationsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

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

## Zweckverband für Wasserversorgung Germersheimer Südgruppe Kö.d.ö.R

Stellungnahme vom 26.08.2021

... die Erschließung des geplanten Baugebietes „Westlich der Waldstraße“ an das Trinkwassernetz der Gemeinde Ottersheim ist möglich.

Hierfür ist vorgesehen, eine Einbindung an der bestehenden Trinkwasserhauptrohrleitung DN 125 in der Waldstraße, im Bereich der Anwesen Hs-Nr. 26 / 28, herzustellen. Die Weiterführung erfolgt anschließend durch die geplante Verkehrsfläche, zwischen den Anwesen Hs-Nr 26 / 28, zum Baugebiet. Als Dimensionierung der Trinkwasserhauptrohrleitung wird voraussichtlich eine Leitung d 110 vorgesehen.

Die Zweite Verbindung zum bestehenden Leitungsnetz wird durch die Anbindung an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 in der Wiesenstraße geplant.

Die Vorverlegung von Anschlussleitungen wird nicht vorgesehen. Sollte die Ortsgemeinde Ottersheim auf Vorverlegungen bestehen, benötigen wir im Vorfeld der Erschließung eine schriftliche Beauftragung. Spätere Stilllegungen oder Änderungen vorverlegter Anschlussleitungen gehen dann zu Lasten des Auftraggebers.

Die Vorhaltung von Trink- und Brauchwasser ist aus derzeitiger Sicht gesichert.

Eine Simulation der Löschwasservorhaltung im Bestandsnetz hat ergeben, dass derzeit im Bereich der Waldstraße eine Leistungsfähigkeit von 48 m<sup>3</sup>/h auf Dauer von 2 Stunden möglich ist.

Die Abrechnung der Erschließung des Baugebiets und der Erschließung der Grundstücke erfolgt zu den, zum Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten, gültigen Satzungen.

Gegen die Aufstellung des Bauungsplanes „Westlich der Waldstraße“ bestehen aus derzeitiger Sicht keine Einwände.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Kommentierung**

Die fachlichen Hinweise des Zweckverbands für Wasserversorgung Germersheimer Südgruppe Kö.d.ö.R zur Trink- und Brauchwasserversorgung sollten zur Kenntnis genommen werden. Es werden keine Einwände gegenüber der vorliegenden Bauungsplanung vorgebracht.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme des Zweckverbands für Wasserversorgung Germersheimer Südgruppe Kö.d.ö.R wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Bauungsplanunterlagen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.