

Ortsgemeinde Otterstadt

Bebauungsplan

“Mitte B”

– Frühzeitige Beteiligung –

Synopse



31. Januar 2024
Otterstadt- BPlan Mitte B_Synopse_Frühzeitige.wpd

Inhaltsverzeichnis:

Träger öffentlicher Belange:

1 Landesbetrieb Mobilität Speyer	4
2 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	5
3 Creos	5
4 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz	5
5 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege .	5
6 Stadtwerke Schifferstadt	5
7 Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz	6
8 Stadtverwaltung Schifferstadt, Fachbereich 2 Bauen und Umwelt, Stadtplanung und Klimaschutz . .	6
9 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Raumordnung, Regionalentwicklung und Naturschutz . . .	6
10 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht	6
11 Stadt Speyer	7
12 Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.	7
13 Pfalzwerke Netz	7
14 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer	7
15 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	8
16 Thüga Energienetze GmbH	8
17 Deutsche Telekom Technik GmbH	8
18 Vodafone GmbH	8
19 Industrie- und Handelskammer für die Pfalz	9
20 Zweckverband für Wasserversorgung "Pfalzische Mittelrheingruppe"	9
21 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	9

Öffentlichkeit:

1 Private Stellungnahme 1	12
2 Private Stellungnahme 2	15

31. Januar 2024
 Otterstadt- BPlan Mitte B_Synopse_Frühzeitige.wpd

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.08.2023 - 22.09.2023 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.08.2023 - 22.09.2023 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Mitte B" der Ortsgemeinde Otterstadt

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Landesbetrieb Mobilität Speyer Schreiben vom 06.08.2023	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Otterstadt, westlich der K 24 (Speyerer Straße) und nördlich der K 23 (Speyerer Straße) und ist bereits bebaut. Für die klassifizierten Straßen ist in diesem Abschnitt der Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt festgesetzt. Vorgesehen ist die behutsame Nachverdichtung.</p> <p>Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer wird nun wie folgt Stellung zu dem Bebauungsplan „Mitte B“ genommen:</p> <p>1. Durch den Bebauungsplan soll u.a. auch die Nachverdichtung des Gebietes geregelt werden. Eine Zunahme der Einwohnerzahl sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen kann daher nicht ausgeschlossen werden. Dies könnte auch Auswirkungen auf die Anbindungen der Gemeindestraßen an das klassifizierte Straßennetz haben. Sofern daher hier verkehrliche oder sonstige Maßnahmen notwendig werden, sind diese in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer von und zu Lasten der Gemeinde Otterstadt zu realisieren. Der Landesbetrieb Mobilität Speyer ist kostenneutral zu halten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan stellt im Wesentlichen die Nachverdichtung in einem heute bereits möglichen, ähnlichen Umfang dar. Die Kostenregelung wäre im Bedarfsfall zu klären.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<p>2. An den Einmündungen in die K 23 / K 24 ist gemäß § 26 Landesstraßengesetz i.V.m. RAST06 (RAL 2012) ein Sichtdreieck einzutragen und dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Ist dies aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich, ist das Sichtdreieck dann jedoch bei einem Abriss und einer Neubebauung zu beachten. Dadurch soll ein weitgehend gefahrloses Einfahren an die klassifizierten Straßen erreicht werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		<p>3. Der K 23 / K 24 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.</p> <p>4. Das Lichtraumprofil der K 23 / K 24 ist dauerhaft freizuhalten (u.a. in Bezug auf eine eventuelle Bepflanzung).</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<p>5. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Ortsgemeinde Otterstadt durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der K 23 / K 24 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein bereits bebautes Dorfgebiet bzw. Wohngebiet, im Bebauungsplanentwurf wird ein dörfliches Mischgebiet geplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die städtebauliche Struktur gesichert werden; es wird unter anderem keine Neuplanung oder wesentliche Änderungen einer Straße beabsichtigt. Bei der Bestandssicherung handelt es sich dabei um keine heranrückende Wohnbebauung. Weiterhin ist die DIN 4109 zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		<p>6. Sollen Leitungen in Straßeneigentum verlegt werden, so bedarf es vor Beginn der Arbeiten einer vertraglichen Regelung. Hierzu sind uns vom Leitungseigentümer rechtzeitig (mindestens 6 Wochen) vor Arbeitsbeginn die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<p>7. Sofern Maßnahmen im Bereich klassifizierter Straßen beabsichtigt sind bzw. Auswirkungen auf diese haben könnten (siehe z.B. Seite 24 der Begründung, Ortsentwicklungskonzept) ist eine vorherige Abstimmung mit dem Landesbetriebes Mobilität Speyer erforderlich.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

31. Januar 2024
 Otterstadt- BPlan Mitte B_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 18.08.2023	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3	Creos Schreiben vom 18.08.2023	Die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Für folgende Leitungen bzw. Leitungsabschnitte inklusive der zugehörigen Anlagen wurde die Creos Deutschland GmbH mit der Betreuung beauftragt: <ul style="list-style-type: none"> ▸ Kokereigasleitungen der Zentralkokerei Saar GmbH (Z.K.S.) ▸ Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland der Nippon Gases Deutschland GmbH ▸ Biogasleitung Ramstein der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH ▸ Gashochdruckleitungen im Bereich Friedrichsthal der energis-Netzgesellschaft mbH ▸ Gasleitungen der Villeroy & Boch AG in Mettlach ▸ Gasleitungsabschnitt Speyer Südost (Anschlussleitung G+H) der Stadtwerke Speyer GmbH ▸ Gasleitungsabschnitt Fischbach Neunkirchen der Iqony Energies GmbH ▸ Gasleitungsabschnitt Erdgasanschluss Ford Saarlouis der Iqony Energies GmbH ▸ Für diese Leitungen bzw. Leitungsabschnitte und Anlagen erfolgt die Planauskunft durch die Creos Deutschland GmbH. 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.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz Schreiben vom 21.08.2023	Belange der ländlichen Bodenordnung werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt, daher bestehen von unserer Seite keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
5	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Schreiben vom 21.08.2023	Wir haben das unten angeführte Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren nach BauGB müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege/Fachbereich Praktische Denkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
6	Stadtwerke Schifferstadt Schreiben vom 21.08.2023	Die Ortsgemeinde Otterstadt liegt nicht im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Schifferstadt; entsprechend sind wir auch nicht von der Umsetzung des Bebauungsplans „Mitte B“ betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

31. Januar 2024
 Otterstadt- BPlan Mitte B_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
7	Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz Schreiben vom 23.08.2023	Die Anlagen des Wasser- und Bodenverbands zur Beregnung der Vorderpfalz sind von der Baumaßnahme NICHT betroffen. Der Bereich liegt außerhalb unserer Beregnungsgebiete.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
8	Stadtverwaltung Schifferstadt, Fachbereich 2 Bauen und Umwelt, Stadtplanung und Klimaschutz Schreiben vom 23.08.2023	Gegen den Bebauungsplan Otterstadt, Bebauungsplan "Mitte B" bestehen aus Sicht der Stadt Schifferstadt keine Bedenken oder Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
9	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Raumordnung, Regionalentwicklung und Naturschutz Schreiben vom 25.08.2023	Bezgl. der o.g. Bauleitplan-Entwurfsplanung sind von hier aus zum gegebenen Verfahrensstand grundsätzliche Bedenken vorzutragen. Nach der für das Plangebiet vorgesehenen Zweckbestimmung, soll es sich vollumfänglich um ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO handeln. Dies steht in weiten Teilen nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des rechtsgültigen wie auch im Entwurf befindlichen Flächennutzungsplans (FNP) der Verbandsgemeinde Rheinauen. Die in Kap. 3.3 (S.23) der Begründung getroffenen Aussage, der Bebauungsplan stünde den Zielen des FNP nicht entgegen widerspricht in (abwägungs-)erheblichen Maße der tatsächlichen Situation. Das beauftragte Planungsbüro übersieht in Bezug auf die von ihm - unabhängig von der zuvor durchgeführten Anliegerbefragung - sachgerecht und vollumfänglich zu erhebende Bestandssituation des Plangebiets darin liegend A) einen aktiven und B) zwei derzeit ruhende Landwirtschaftsbetriebe. Bei dem aktiven Betrieb handelt es sich um das Anwesen <u>Speyerer Straße 44</u> , bei den derzeit ruhenden Betrieben um die Anwesen <u>Mittelgasse 14</u> und <u>Lindenstraße 29</u> . Mit den beiden zuletzt genannten Betrieben ist im weiteren Verfahren durch den Planungsträger abzuklären, ob evtl. eine Wiederaufnahme der Betriebsführung avisiert ist. Soweit zutreffend sind diese wie - in jeden Fall - die aktive Hofstelle, als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festzusetzen, darüber hinaus das von ihnen geprägte Umfeld. Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass eine Dorfgebietsfestsetzung lediglich der Hofstelle(n) nicht in Betracht kommt, da damit unweigerlich ein technisch nicht lösbarer Emissionskonflikt mit der näheren Umgebungsnutzung angelegt ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Für die Offenlage wurde für das Plangebiet ein Dörfliches Wohngebiet (MWD) festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Diese Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Der FNP stellt für das Plangebiet im westlichen Teil Wohnbaufläche und im östlichen Teil gemischte Baufläche dar. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen steht der Bebauungsplan somit den Zielen des FNP nicht entgegen. Bei den landwirtschaftlichen Betrieben handelt es sich überwiegend um ruhende Betriebe, bei denen eine Übernahme zu einem landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu erwarten ist, weshalb die Ausweisung eines Dorfgebiets nicht zutreffen wäre. Ohnehin sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude im MDW ausnahmsweise zulässig bzw. genießen Bestandsschutz.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
10	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Schreiben vom 25.08.2023	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o. a. Bauleitplanung keine Bedenken. Folgendes wird hingegen angeregt. 1. Entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung, unter Nr. 1.6 „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“, wurde festgelegt, dass oberirdische Wärmetauscher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudefassade angebracht werden dürfen. Es wird empfohlen, insbesondere für den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen, die im Freien aufgestellt werden, die maximal zulässigen Schallleistungspegel für diese Anlagen zu begrenzen, damit es durch diese Anlagen nicht zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten kommt bzw. diese nicht maßgeblich an der Gesamtbelastung beitragen. Weiterhin sind derartige Anlagen geneigt tieffrequenten Schall zu emittieren, welcher als besonders störend empfunden wird, auch wenn Immissionsrichtwerte noch nicht überschritten werden. Auch hier wird empfohlen Anforderungen an die Anlagen bezüglich der Frequenzspektren oder die Aufstellung (Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg) zu formulieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Für die Offenlage wurde eine Festsetzung zu Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm festgesetzt. Dadurch müssen bei der Errichtung neuer oberirdischer Wärmetauscher die Grenzwerte um 6 db(A) unter dem Richtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Richtwerte der TA Lärm sind ohnehin einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

31. Januar 2024
 Otterstadt- BPlan Mitte B_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
11	Stadt Speyer Schreiben vom 31.08.2023	Wir bedanken uns für die Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan „Mitte B“ in der Ortsgemeinde Otterstadt, unsererseits bestehen keine Einwände. Wir bitten aber um weitere Beteiligung am Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
12	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V. Schreiben vom 12.09.2023	Der Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V. hat zum o.a. Beteiligungsverfahren keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
13	Pfalzwerke Netz Schreiben vom 13.09.2023	Im Rahmen unserer frühzeitigen Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Da aktuell keine Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen sind, haben wir keine Anregungen und Bedenken zu den Verfahren. Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass vor Baubeginn/ Maßnahmenbeginn unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt wird, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) zur Verfügung steht. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
14	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer Schreiben vom 15.09.2023	In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um menschliche Skeletteile, Tierknochen und bearbeitete Sandsteinfragmente, die in den 1980er Jahren anlässlich eines Bauaushubs aufgefunden wurden (Fundstelle Otterstadt 46). Darüber hinaus ist nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden: 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist 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/Bauherrn bzw. Entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsabgrabungen, 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 Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.a. nicht berührt oder von ihrem abgestammten, historischen Standort entfernt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden. Die Fundstelle wurde zeichnerisch nachrichtlich übernommen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

31. Januar 2024
 Otterstadt- BPlan Mitte B_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologische Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.			
15	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Schreiben vom 18.09.2023	Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald -Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.- hat keine Einwände oder Anregungen zur vorgestellten Planung vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
16	Thüga Energienetze GmbH Schreiben vom 19.09.2023	Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen die geplante Bebauung bestehen. Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu unserer bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit uns weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
17	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 19.09.2023	Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten: Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Die Lagepläne können bei der Planauskunft (Planauskunft.Suedwest@telekom.de) angefordert werden. Zudem möchten wir auf die Möglichkeit der Trassenauskunft Kabel (TAK) hinweisen: TAK ist ein kostenloser Service der Deutschen Telekom, der registrierten Anwendern die Möglichkeit bietet, Lagepläne der Deutschen Telekom einzusehen und nach entsprechender Anforderung als PDF-Datei herunterzuladen. Vorteil: Die Auskunft ist rechtssicher anerkannt, kostenlos und 365 Tage rund um die Uhr verfügbar. Es gibt also keine Verzögerungen oder Wartezeiten für den Unternehmer. Einzige Voraussetzung ist eine einmalige Registrierung, sowie ein Internetzugang. Auf der Startseite ist eine Registrierung für diesen kostenlosen Service der Telekom online möglich. Link: https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden. Das Gebiet ist bereits erschlossen und realisiert. Die Grundstücke können über die angrenzenden Straßen erschlossen werden. Die Erschließung der Bebauung in 2. Reihe ist privatrechtlich zu regeln.	Wird zur Kenntnis genommen.	
18	Vodafone GmbH Schreiben vom 19.09.2023	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden. Das Gebiet ist bereits erschlossen und realisiert. Die Grundstücke können über die angrenzenden Straßen erschlossen werden. Die Erschließung der Bebauung in 2. Reihe ist privatrechtlich zu regeln.	Wird zur Kenntnis genommen.	

31. Januar 2024
 Otterstadt- BPlan Mitte B_Synopse_Frühzeitige.wpd

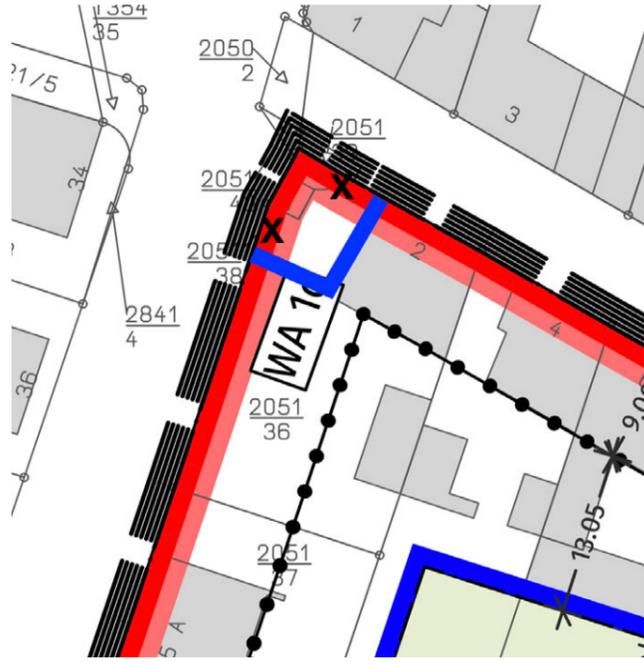
Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Anlagen: ▶ Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH ▶ Zeichenerklärung Vodafone GmbH	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
19	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz Schreiben vom 22.09.2023	Den uns vorliegenden Unterlagen entnehmen wir, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans v.a. die städtebauliche Verträglichkeit einer Nachverdichtung geregelt werden soll. Im März 2019 wurde hierzu ein Ortsentwicklungskonzept aufgestellt, das als Grundlage für den Bebauungsplan dient. Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz bewertet das Verfahren als unkritisch. Uns ist lediglich wichtig, dass die ansässigen Betriebe durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Nachteile zu befürchten haben. Zum jetzigen Stand sind uns jedoch keine Konflikte mit wirtschaftlichen Interessen bekannt; auch ist keines unserer Mitgliedsunternehmen mit Bedenken an uns herangetreten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan bewirkt keine nachteiligen Auswirkungen auf ansässige Betriebe.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
20	Zweckverband für Wasserversorgung "Pfalzische Mittelrhein-Gruppe" Schreiben vom 22.09.2023	Das Plangebiet ist bereits über die bestehenden in diesem Bereich befindlichen Leitungen mit Trinkwasser versorgt. Im Hinblick auf geplante Baumpflanzungen, möchten wir in diesem Zuge auf den Schutz der unterirdischen Leitungen bei Baumpflanzen hinweisen. Diesbezüglich bitten wir um Beachtung der Richtlinien des DVGW Regelwerkes, Arbeitsblatt GW 125. Weitere Belange der Trinkwasserversorgung werden nicht berührt und es bestehen somit keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
21	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Schreiben vom 18.10.2023	Zu dem o.g. Bebauungsplan ["Mitte B"] (Wohnbebauung durch Innenentwicklung, Nachverdichtung im Ortskern) nehmen wir aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt Stellung. Mit dem Bebauungsplan sollen verträgliche Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebäudebestand untersucht werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		1. Ver- und Entsorgung Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Entsorgung (Abwasser) ist durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen. Entsprechend der Planunterlagen S. 35/67 der Begründung sind durch die bestehende Wohnnutzung bereits Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind insofern bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen gemäß den Unterlagen vorhanden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		2. Stellplätze (Pkw) Stellplätze (Pkw) sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.	Wird zur Kenntnis genommen. Wasserdurchlässige Beläge bei nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten und Wege sowie Terrassen und Platzflächen größer als 30 m ² sind im Bebauungsplan bereits festgesetzt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>3. Niederschlagswasserbewirtschaftung</p> <p>Es ist eine Wasserhaushaltsbilanz nach DWA M 102 aufzustellen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abzustimmen.</p> <p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe "Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.</p> <p>Die Vorgaben nach dem technischen Regelwerk der DWA und hier insbesondere dem DWA-A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung [ISiE]" neben der Arbeits- und Merkblattreihe DWA-/M 102 sind in den Vordergrund zu stellen.</p> <p>Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.</p> <p>Durch eine Begrünung der Dachfläche (möglichst intensiv) und eine Begrünung der Gebäudefassaden wird eine Erhöhung der Verdunstung ermöglicht und ist vorzusehen. Ansätze zur Verdunstung (Fassadenbegrünung) in Anlehnung an die Tabelle 3 nach DWA-M 102-4/BW-M-3-4 sind zu beachten.</p> <p>Es ist eine Wasserhaushaltsbilanz nach DWA M 102 und eine Detailplanung der Niederschlagswasserbewirtschaftung aufzustellen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abzustimmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, welches bereits an die technische Infrastruktur angebunden ist. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtlich zulässig, auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Zusätzlich werden grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, unter anderem auch Dachbegrünung. Die schadlose Versickerung des Regenwassers auf dem privaten Grundstück bzw. eine Detailplanung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Bebauungsplan steht einem fachgerechten Umgang mit Niederschlagswasser nicht entgegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.</p>	
		<p>4. Bodenschutz</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.</p> <p>Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte /Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.</p> <p>Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Alttablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>5. Temporäre Grundwasserabsenkung</p> <p>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 zuständigen Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>6. Abbruchmaterialien</p> <p>Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

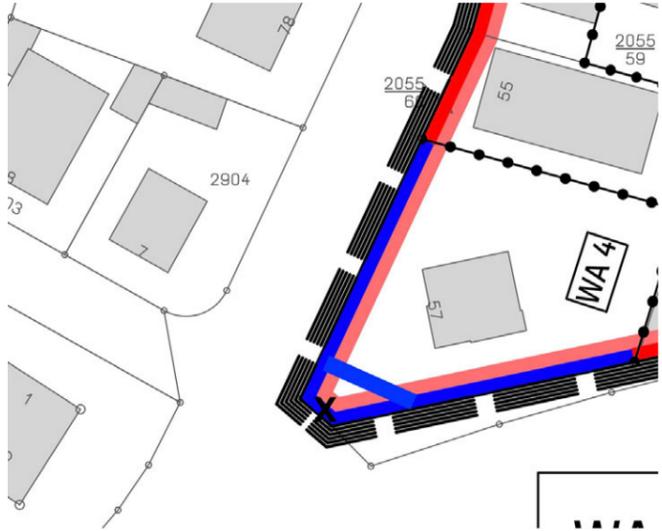
31. Januar 2024
 Otterstadt- BPlan Mitte B_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>7. Geländeauffüllungen</p> <p>In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen ist folgendes zu beachten: Ab dem 01.08.2023 sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) - beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung <p>zu beachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>8. Rheinniederung</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im "Randbereich" (im südöstlichen und östlichen Teil) in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet und zum Teil von Druckwasser betroffen sein wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zum Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.</p> <p>Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen.</p> <p>Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden.</p> <p>In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem "Hochwasseraktionsplan Rhein" der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden.</p> <p>Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge in den betreffenden Bereichen auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.</p> <p>Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Land unter - ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; www.wasser.rlp.de >Hochwasser) • Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (August 2016) Hrsg: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat; www.fib-bund.de 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>Fazit</p> <p>Unter Beachtung der o.g. Punkte 1 bis 8 besteht mit dem Bebauungsplan "Mitte B" im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung grundsätzlich Einverständnis. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.</p> <p>Bis zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist eine Wasserhaushaltsbilanz nach DWA M 102 und eine Detailplanung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aufzustellen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abzustimmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf vorherige Ausführungen wird verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.</p>	

31. Januar 2024
 Otterstadt- BPlan Mitte B_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Private Stellungnahme 1 Schreiben vom 21.09.2023	<p>1. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan „Mitte B“ befinden sich zwei Denkmäler, welche in der Denkmalliste (Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rhein-Pfalz-Kreis) gelistet sind. Bereits in § 1 BauGB wird klargestellt, dass die Denkmäler bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind:</p> <p>§ 1 (6) Nr. 5 BauGB: „Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen: Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mitte B“ befindet sich ausschließlich das Denkmal „Kapellenstraße/ Ecke Lindenstraße: kath. Kapelle, gotisierender Satteldachbau, bez. 1852“. Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass das Denkmal zeichnerisch nachrichtlich übernommen wurde.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p>	
		<p>Die folgenden Denkmäler liegen innerhalb des Geltungsbereichs: „Kapellenstraße/ Ecke Lindenstraße kath. Kapelle, gotisierender Satteldachbau, bez. 1852“ „Speyerer Straße/ Lindenstraße Bildstock, sog. Binshofer Kreuz, reliefiertes Kapitell, bez. 1783“</p> <p>Ich weise darauf hin, dass entsprechend § 9 (6) BauGB „Denkmäler“ im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind. Weiterhin ist das Ensemble aus Lindenbaum und Kapelle identitätsstiftend, historisch wertvoll sowie ortsbildprägend. Der Bebauungsplanentwurf ignoriert dies völlig, da die Kapelle in der Kapellenstraße und die Baumkrone mit einer Baulinie „überplant“ werden. Der Lindenbaum an der Ecke Lindenstraße/ Kapellenstraße stellt die einzige städtebaulich wirksame Baumkrone dar, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragt. Das Ensemble aus Linde und Kapelle sollte meines Erachtens durch ein Zurückspringen der umgebenden Bebauung geschützt und betont werden. So wie es derzeit auch im Bestand der Fall ist: Die Baumkrone hat derzeit ausreichend Platz zum Wachsen und die Kapelle ist von Gartenfläche umgeben. Der Bebauungsplan setzt umlaufende Baulinien fest und verschlechtert damit die Situation gegenüber der Bestandssituation erheblich. Daher empfehle ich folgende Anpassung der Planzeichnung:</p>  <p>Baulinie entlang der Kapelle entfernen und durch eine Baugrenze mit ausreichendem Abstand ersetzen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mitte B“ befindet sich ausschließlich das Denkmal „Kapellenstraße/ Ecke Lindenstraße: kath. Kapelle, gotisierender Satteldachbau, bez. 1852“. Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass das Denkmal zeichnerisch nachrichtlich übernommen und die Baugrenzen entsprechend angepasst bzw. zurück versetzt wurden. Das Denkmal „Speyerer Straße/ Lindenstraße: Bildstock, sog. Binshofer Kreuz, reliefiertes Kapitell, bez. 1783“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p>	

31. Januar 2024
 Otterstadt- BPlan Mitte B_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>Ähnlich ist auch mit dem „Bildstock“ an der Ecke Lindenstraße/Speyerer Straße zu verfahren. Das „Kreuz“ ist ortsbildprägend und städtebaulich bedeutsam, zumal es Namensgeber für die angrenzende Bushaltestelle und die Kreuzgasse ist. Daher sollte auch hier die Baugrenze zurückspringen. Allein schon deshalb, damit bei Bauarbeiten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Bildstock nicht beschädigt wird. Entsprechend der folgenden Abbildung empfehle ich mit der Baugrenze so weit zurückzuspringen, dass der Bildstock auch bei zukünftiger Bebauung des angrenzenden Grundstücks immer noch als „identitätsstiftender Solitär“ wahrgenommen wird.</p>  <p>Städtebaulich betrachtet, befindet sich der Bildstock genau in der Blickachse der Kreuzgasse. Damit die städtebaulich wertvolle Situation langfristig gesichert wird, empfehle ich die Baugrenze bis auf die nördliche Grenze der Kreuzgasse zurückzusetzen (siehe Abbildung).</p>	 <p>Das Denkmal „Bildstock, sog. Binshofer Kreuz, reliefiertes Kapitell, bez. 1783“ liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan.</p> <p>Um jedoch die Straßenverkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen sind an der Einmündung in die K 23/ K 24 Sichtfelder zu beachten, die durch Flächen, die grundlegend von Bebauung freizuhalten sind, gesichert werden. Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass die Baugrenzen entsprechend angepasst bzw. zurück versetzt wurden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.</p>	
		<p>2. Es ist für mich nicht nachvollziehbar, warum im Vorfeld des Bebauungsplans ein aufwändiges Ortsentwicklungskonzept erstellt wurde und dieses sogar in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt wird. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird die Kernaussage des Ortsentwicklungskonzepts völlig ignoriert. Die Bebauung in 2. Reihe in der Kapellenstraße 16 stellt zweifellos einen städtebaulichen Missstand dar. Das Ortsentwicklungskonzept erkennt die Situation richtig und „ignoriert“ die Bebauung in 2. Reihe und stellt dort Garten/Freifläche dar. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf „Mitte B“ setzt genau das Gegenteil fest: Das Gebäude in 2. Reihe wird in die überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen und löst dadurch sogar ein Vorbild aus. Da sich die Bebauung in 2. Reihe nicht aus dem Ortsentwicklungskonzept heraus entwickelt, erscheint mir dies fragwürdig.</p>	<p>Die Kernaussage des Ortsentwicklungskonzepts (OEK) entspricht der Wahrung der historisch geprägten Ortsstruktur sowie die Ermöglichung neuer Ortsentwicklungen im angemessenen Maß. Hierzu sollen alte landwirtschaftliche Nebengebäude in 2. Reihe durch einen Umbau oder Abriss und Neubau für geeignete Nutzungen verwendet werden. Es soll eine behutsame Nachverdichtung angestrebt werden, durch die die typische Haus-Hof-Struktur weiterhin erhalten bleibt. Weiterhin sollen die Blockinnenbereiche begrünt werden. Der Bebauungsplan „Mitte B“ entspricht den Kernaussagen des OEK, zumal das städtebauliche Leitbild gewahrt wird. Die Bebauung in 2. Reihe in der Kapellenstraße 16 besteht bereits und wird durch den Bebauungsplan weiterhin im Hinblick auf die Kernaussagen des OEK gesichert.</p> <p>Ein städtebaulicher Missstand liegt vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.</p>	

31. Januar 2024
 Otterstadt- BPlan Mitte B_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			<p>obliegen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen sind in der Kapellenstraße 16 gegeben und bleiben bestehen. Die bauliche Beschaffenheit sowie die Zugänglichkeit der Grundstücke entsprechen ebenfalls den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und sind ortsbildprägend. Innerhalb des Grundstücks ist nur Wohnnutzung vorzufinden. Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen entspricht der typischen Haus-Hof-Struktur mit begrünten Innenbereichen. Es gibt keine Einwirkungen durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen. Die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p> <p>Die Regelung der Bebauung in 2. Reihe entwickelt sich somit aus der bestehenden Bestandsbebauung. Zudem ist das Grundstück Kapellenstraße 16 ausreichend tief, um eine Bebauung in 2. Reihe zuzulassen. Ausreichend Grünflächen sind weiterhin vorhanden und werden weiterhin durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 'Garten' gesichert. Den Kernaussagen und dem Leitbild des OEK wird Rechnung getragen, wenn auch im Detail mit geringen Abweichungen zu rechnen ist.</p>		
		<p>3. Zu Festsetzung 2.1.2: Dachgauben: Meines Erachtens sollte die Regelung nur für die straßenseitigen Dachflächen gelten. Die gartenseitigen Dachflächen sollten nicht geregelt werden, da sonst die private Bautätigkeit erheblich eingeschränkt wird. Die Regelungen der LBauO (z.B. Abstandsflächen) gelten ohnehin.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es obliegt der Planungshoheit der Gemeinde auf eine Dachgaubenregelung von nur straßenseitigen Dachflächen zu verzichten. Zumal mit den getroffenen Regelungen eine einfache Dachlandschaft und somit eine einfachere Errichtung von PV-Anlagen angestrebt wird, die ortstypisch ist. Zudem finden sich die jetzigen Regelungen in allen anderen Bebauungsplänen der Ortsgemeinde Otterstadt wieder, weshalb hier im Sinne der Gleichbehandlung auf die Anpassung der Festsetzung verzichtet wird. Die private Bautätigkeit wird durch die Regelung nicht erheblich beeinträchtigt, zumal die Zulässigkeit der Dachaufbauten eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht, die durch eine kontrollierte Aufstockung ein zeitgemäßes Wohnen gewährleistet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.</p>	
		<p>4. zu Festsetzung 1.5.1: Die Festsetzung zur Bauweise ist meiner Einschätzung nach widersprüchlich: Es darf ohne Grenzabstand gebaut werden, wenn ausreichend Abstandsflächen eingehalten werden. Dies ist ein Widerspruch. Weiterhin ist die Formulierung sehr unkonkret: „Es darf ohne Grenzabstand gebaut werden, wenn dort auf dem Nachbargrundstück ebenfalls auf die Grenze gebaut wird“. Was genau ist mit dem Wort „dort“ gemeint? Ich gehe davon aus, dass damit die genaue Lage der bestehenden Hauptgebäude gemeint ist, so dass nur an diese Hauptgebäude ohne Grenzabstand angebaut werden darf.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Bauweise wurde für die Offenlage konkretisiert und in Teil B-1 des Bebauungsplans ausführlich dargestellt. Somit darf auf Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand gebaut werden, wenn auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut ist, dadurch jedoch keine nachbarlichen Fassadenöffnungen zugebaut werden oder wenn die Abstandsflächen zum Grenzbau nicht auf dem eigenen sondern auf dem Nachbargrundstück eingehalten werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

31. Januar 2024

Otterstadt- BPlan Mitte B_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
2	Private Stellungnahme 2 Schreiben vom 24.09.2023	<p>Wie bereits am Freitag den 22.09.2023 telefonisch bei Ihnen vorgetragen, möchte ich hiermit nochmals meine Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan schriftlich zum Ausdruck bringen.</p> <p>In Ihrem Entwurf weisen Sie das Plangebiet im Altdorf als Allgemeines Wohngebiet aus. Als landwirtschaftlicher Betrieb bewirtschaftete ich eine Hofstelle in der Speyerer Straße 44, hier sehe ich einen großen Interessenskonflikt und mögliche Beeinträchtigungen in der zukünftigen Bewirtschaftung.</p> <p>Ich bitte Sie, meine Belange als Landwirtschaftlicher Betrieb in Ihren Planungen entsprechend zu berücksichtigen und das Gebiet als Mischgebiet auszuweisen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Für die Offenlage wurde für das Plangebiet ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Dörfliche Wohngebiet dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude im MDW sind ausnahmsweise zulässig und genießen ohnehin Bestandsschutz. Die Ausweisung eines Mischgebiets würde den landwirtschaftlichen Betrieb unzulässig machen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p>	