

**ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN, BEBAUUNGSPLANENTWURF
„VERLÄNGERTE ROTTSTRASSE“**

**ABWÄGUNG DER IM RAHMEN DER VORGEZOGENEN BÜRGERBETEILIGUNG
SOWIE DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER
NACHBARGEMEINDEN EINGEGANGENEN ANREGUNGEN**

SACHDARSTELLUNG UND BESCHLUSSVORSCHLÄGE

**A. Abwägung über die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
eingegangenen Anregungen**

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag der Entwurf des o. a. Bebauungsplanes „Verlängerte Rottstraße“ in der Zeit von bis bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dudenhofen zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben.

1. Herr Rechtsanwalt Dr. Hedrich im Auftrag von Frau Nicole Bettag, mit Schreiben vom 15.01.2004

Sachdarstellung

Herr Dr. Hedrich teilt für seine Mandantin mit, dass gegen den Bebauungsplan mit diesem Inhalt erhebliche Bedenken bestehen.

Gemäß § 4 BauNVO sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht störende Handwerksbetriebe zulässig (§ 4 Abs. 2, Ziffer 2), nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe können dort nur ausnahmsweise zugelassen werden. Hier hat Herr Dr. Hedrich erhebliche Bedenken, dass in diesem Bereich nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden sollen, sie stellen in diesem Bereich jedenfalls ein Konfliktpotential dar, dass es zu vermeiden gilt.

Völlig unverständlich ist die Ausweisung eines Bebauungsplangebietes mit diesem Inhalt in einem Überschwemmungsgebiet. Hier ergibt sich aus den Hinweisen in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, dass das Plangebiet überwiegend innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Woogbaches und des Altwiesengrabens zu liegen kommt. Nach dem neuen Landeswassergesetz sind in diesen Gebieten Baugebiete nicht zulässig. Daran ändert auch nicht der Umstand, dass die Gemeinde von vorn herein ihre Haftung ausschließen will mit dem Hinweis, dass im Falle von Hochwasserereignissen kein Schadensanspruch bestehen soll. Herr Dr. Hedrich weist darauf hin, dass dieser Hinweis allein eine Haftungsfreistellung nicht zur Folge haben wird.

Angesichts der Topographie des dortigen Geländes, die nicht zuletzt entstanden ist

durch Aufschüttungen, die nach erstem Hinsehen jedenfalls nicht erlaubt waren, würde sich bei einer Überschwemmung, zumindest bei einem Hochwasser, für Frau Bettag eine erhebliche Überschwemmungsgefahr ergeben. Deshalb ist von der Ausweisung eines Baugebietes in diesem Bereich Abstand zu nehmen. Daran ändert nicht der Umstand, dass entlang der dort wasserführenden Fläche und Vorfluter reines Wiesengelände vorgesehen ist (private Grünflächen), was schon deshalb gilt, weil auch die überbaubaren Flächen in einem Bereich liegen, der von Hochwasser bedroht ist und der auch im Bereich des Überschwemmungsgebietes liegt.

Stellungnahme

Der Anregung, nicht störende Gewerbebetriebe auszuschließen, kann gefolgt werden.

Hinsichtlich der Lage im Überschwemmungsgebiet ist maßgebend, dass es sich bei der Planung im Kern nicht um die Neuausweisung eines Baugebietes, sondern um die planungsrechtliche Absicherung der in den letzten Jahrzehnten entstandenen Streubebauung. Nur soweit es insbesondere unter Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes und des Landschaftsbildes möglich ist, wird in geringem Rahmen eine Neubebauung zugelassen. Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat der Planung mit Stellungnahme vom 14.01.2004 grundsätzlich zugestimmt.

Die planungsrechtliche Absicherung kommt insbesondere dem Anwesen Bettag zugute. Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes wäre eine Neu- bzw. Ersatzbebauung im Bereich des bestehenden Anwesens in der jetzigen Form planungsrechtlich unzulässig. Insofern sind die Anregungen, die sich gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wenden, nicht nachvollziehbar.

Eine Verschärfung der Hochwassergefährdung in Folge der Planung ergibt sich nicht, da entsprechend den textlichen Festsetzungen der Verlust an Retentionsraum im hochwassergefährdeten Bereich unmittelbar auf dem Grundstück an anderer Stelle durch Bodenabtrag auszugleichen ist.

Beschlussempfehlung

Nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen.

Die sonstigen Anregungen werden zurückgewiesen.

2. Familie Thorsten und Maike Otto, Rottstraße 61, Dudenhofen

Sachdarstellung, Schreiben vom 29.12.2003

Mit dem Bebauungsplanentwurf „Verlängerte Rottstraße“ ist Familie Otto nicht einverstanden. Sie bittet, das Baufenster um 5 m nach hinten zu verschieben.

Sachdarstellung, Schreiben vom 06.01.2004

Familie Otto bittet, dass Baufenster nach hinten zu verschieben, da

1. die Baufenster der Grundstücke „Zeller“ und „Bettag“ ebenfalls weiter nach hinten reichen und größer sind (die Wohngebäude darauf wurden weiter hinten in den Grundstücken gebaut),
2. Familie Otto die Südterrasse, aus baulichen Gründen, besser nutzen wollen, um evtl. eine Südterrasse anlegen zu können und
3. Familie Otto den Platz vor dem Haus als Abstellfläche für ein Auto in Form eines Carports nutzen will.

Stellungnahme

Der Abstand zwischen Altwiesengraben und der Hinterkante des Baufensters beträgt in der vorliegenden Planfassung ca. 25 m; der Abstand zwischen der Grenze des Hauptabflussbereiches und der Hinterkante des Baufensters ca. 16 m. Grundlegende Bedenken gegen eine Verschiebung des Baufensters um 5 m in nördlicher Richtung bestehen daher nicht.

Beschlussempfehlung

Das Baufenster wird im Bereich des Flurstücks 2654/2 um 5 m nach Norden verschoben. Zur Rottstraße ergibt sich damit ein Abstand von mind. 8 m.

B. Stellungnahmen von Trägern Öffentlicher Belange

Die Verbandsgemeindeverwaltung hat mit Schreiben vom 13.1.2003 die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten. Insgesamt haben 24 TÖB Stellung genommen. Davon haben 11 Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

Folgende TÖB haben keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht:

Saar Ferngas AG, mit Schreiben vom 27.11.2003

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, mit Schreiben vom 27.11.2003

Pfalzwerke AG, mit Schreiben vom 17.12.2003

Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege, mit Schreiben vom 27.11.2003

Forstamt Speyer, mit Schreiben vom 25.11.2003

Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Rheinpfalz, mit Schreiben vom 26.11.2003

Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden, mit Schreiben vom 10.12.2003

Deutsche Post Bauen GmbH, mit Schreiben vom 26.11.2003

Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Außenstelle Hahn, Referat Luftverkehr, mit Schreiben vom 19.11.2003

Handwerkskammer der Pfalz, mit Schreiben vom 18.12.2003

Beregnungsverband Vorderpfalz, mit Schreiben vom 08.12.2003
Landesbetrieb Liegenschaft und Baubetreuung, Niederlassung Landau, mit Schreiben vom 15.12.2003
Deutsche Flugsicherung, mit Schreiben vom 24.11.2003

Folgende TÖB haben Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht:

1. Kreisverwaltung Ludwigshafen, mit Schreiben vom 15.12.2003

1.1 Bauleitplanung

Sachdarstellung

1. Ggf. sollte in der städtebaulichen Begründung ergänzend darauf hingewiesen werden, dass Feld- oder Wirtschaftswege aus rechtlichen Gründen keine Erschließungsfunktion für das Baugebiet erfüllen können.
2. In der Textfestsetzung A 1 wurde in der Überschrift vermutlich versehentlich anstelle § 4 der § 6 BauNVO aufgenommen.
3. Die Festsetzung A 5.(2) ist in den bauordnungsrechtlichen Teil zu übernehmen.

Stellungnahme

Zu 1.:

In der städtebaulichen Begründung kann ergänzend darauf hingewiesen werden, dass Feld- oder Wirtschaftswege aus rechtlichen Gründen keine Erschließungsfunktion für das Baugebiet erfüllen können. Der vorhandene Wirtschaftsweg ist aus diesem Grunde auch nicht als Wirtschaftsweg, sondern als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zu 2.:

Die redaktionelle Korrektur kann vorgenommen werden.

Zu 3.:

Der Anregung kann gefolgt werden. Ein inhaltliche Änderung der Festsetzung, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, ergibt sich dadurch nicht.

Beschlussempfehlung

In der städtebaulichen Begründung ergänzend darauf hingewiesen, dass Feld- oder Wirtschaftswege aus rechtlichen Gründen keine Erschließungsfunktion für das Baugebiet erfüllen können.

Die textliche Festsetzung A 1 wird redaktionell korrigiert; die Festsetzung A 5 (2) wird in den bauordnungsrechtlichen Teil verschoben.

1.2 Landespflege

Sachdarstellung

1. Ziffer 2 der Begründung nennt als Verfahrensziel die Absicherung der planungsrechtlich unklaren Lage der entstandenen Streubebauung sowie die Zulassung einer geringfügigen Ergänzung unter Beachtung landespflegerischer und wasserrechtlicher Belange.
Die Kreisverwaltung regt an, in der städtebaulichen Begründung aufzulisten, welche rechtliche Beurteilung die in den Plan einbezogenen „Baugrundstücke“ bisher erfahren haben. Daraus resultierend ließe sich dann besser die Notwendigkeit der Klarstellung über den beabsichtigten Bebauungsplan transparent machen.
2. Nicht ganz nachvollziehbar ist es, warum das Flurstück 2650/3 nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurde, wenn andererseits die baurechtlich identisch zu wertende westliche Nachbarparzelle enthalten ist. Die Kreisverwaltung regt an, das Grundstück in das Plangebiet zu übernehmen. So weit dies nicht erfolgt, sollte die planerische Überlegung hierzu in der Begründung klargestellt werden.
3. Die Kreisverwaltung regt in diesem Zusammenhang dringend an, zu prüfen, ob das Gelände nördlich des Altwiesengrabens, das unzweifelhaft derzeit dem Außenbereich angehört, in das Plangebiet einbezogen werden muss. Es soll zwar mit Hilfe umfangreicher textlicher Festsetzungen weitestgehend in seinem jetzigen Zustand gesichert werden. Darüber hinaus ändert sich durch seine Eingliederung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erhaltung von Grünbeständen rechtlich nichts Grundsätzliches, denn die Eingriffsregelungen des Landespflegegesetzes gilt auch dort –es sei denn, es sollen genehmigte Bauvorhaben realisiert werden. Jedoch bittet die Kreisverwaltung zu bedenken, ob der Wechsel in der Zuständigkeit für die Verfolgung und Sanktionierung von Verstößen gegen naturschutzrechtliche Bestimmungen (Festsetzungen A.6.) von der Kreis- zur Verbandsgemeindeverwaltung angesichts der fachlichen Sensibilität des Bereiches, der sich insbesondere aus den nachfolgenden Ausführungen „EU Vogelschutzgebiet“ ergibt, zweckmäßig ist.
4. Der Planungsraum liegt großteils im auf der Grundlage der Vogelschutzrichtlinie der EU ausgewiesenen Gebiet „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen“. Er ist nachweislich (mindestens) Jagdrevier des Eisvogels. Die Aussagen auf Seite 9 der Planbegründung, es ist davon auszugehen, relevante Arten kämen nicht vor und nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele seien somit nicht zu erwarten, sind vor diesem Hintergrund nicht zutreffend.

Die Kreisverwaltung nimmt allerdings an, dass die Beeinträchtigungen nicht so schwerwiegend sind, dass sie die Planung in Frage stellen. Es ist jedoch geboten, sie zu minimieren. Hierzu zählt die Änderung der Gebietsabgrenzung in der oben begründeten Form. Dadurch besteht für Projekte und Pläne im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 10 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes nördlich des

Altwiesengrabens weiter die Notwendigkeit, sie im Hinblick auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebietes zu überprüfen. Die Kreisverwaltung verweist zur Abgrenzung auf die fachlichen Überlegungen der Wasserwirtschaft.

5. Die Zulässigkeit von Handwerks- und Gartenbaubetrieben sollte angesichts der unbefriedigenden Erschließungssituation überdacht werden.
6. Die Textlichen Festsetzungen A 5.1 in Verbindung mit A 6.2 lösen die anstehenden Fragen zwar theoretisch, sie werden sich jedoch in der Praxis kaum umsetzbar erweisen. Die Verpflichtung der Bauherren zum Ausgleich des baubedingten Retentionsraumverlustes durch Bodenabtrag auf ihrem Grundstück, ist weder in der Sache noch hinsichtlich des Vollzugs der Bestimmung sinnvoll: Da sich niemand zusätzlichen Hochwassergefahren in unmittelbarer Nähe zum Wohnbereich aussetzen dürfte, ist der geforderte Bodenabtrag nur nördlich des Altwiesengrabens vertretbar. Dort jedoch erfordert er eine Rodung des dichten Gehölzbewuchses, die Ziffer A 6.2 ermöglicht. Damit wird den Betroffenen nicht nur ein kompensationspflichtiger Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes aufgedrängt – der im übrigen im Bebauungsplan nicht bilanziert ist –, sondern es liegt auch nahe bzw. entspricht der Lebenserfahrung, dass das frei geschlagene Gelände in die übliche Hausgarten-Nutzung einbezogen wird. Dem könnte – theoretisch- durch die Pflicht, Ersatzpflanzungen vorzunehmen, gegengesteuert werden. Dies jedoch setzt wasserrechtliche Genehmigungen voraus und entzieht sich somit bauplanungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten. Die einzig realistische Verfahrensweise besteht darin, dass die Gemeinde die „wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen“ außerhalb des Plangebietes anstelle der betroffenen –ggf. auf deren Kosten- realisiert (vergleiche dazu auch den fachlichen Beitrag der Wasserwirtschaft).
7. Die „Kannbestimmung“ zum Ersatz entfallener Gehölze (Festsetzung A 6.1; „ist zulässig“) sollte durch eine Verpflichtung ersetzt werden: „..... sind zu ersetzen“.
8. Pflanzqualitäten sind nirgends festgesetzt. Dies bittet die Kreisverwaltung zu ergänzen. Üblich ist:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 – 14
Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 150
9. Kompensation zulässiger Eingriffe

Der auf Seite 11 der Begründung erwähnte „Landespflegerische Planungsbeitrag“ liegt nicht vor. Er ist nachzureichen.

Von einer durch den Bebauungsplan verursachten Minderung der Belastung des Naturhaushalts zu sprechen, wenn zugleich eine Neubebauung auf drei seither dem Außenbereich zuzuordnenden Parzellen ermöglicht und wasserrechtlich

bedingte Eingriffe unumgänglich gemacht werden und wenn dies alles in einem Teillebensraum der europarechtlich geschützten Art „Eisvogel“ geschieht, ist Landespflege fachlich nicht haltbar – selbst wenn es hier nur um ein sehr kleines Baugebiet geht.

Stellungnahme

Zu 1.:

Die Flurstücke 2651/3 und 2651/4 wurden dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet. Für die Flurstücke 2652/2 und 2653 ist die Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich nicht eindeutig, zumal Beurteilungen, die vor Jahren erfolgt sind, nicht zwingend heute noch Gültigkeit haben müssen. Im Bebauungsplan wird für die Teilflächen entlang der verlängerten Rottstraße von einer Lage im Innenbereich ausgegangen. Zweifellos dem Außenbereich zuzuordnen ist das Flurstück 2654/2.

Zu 2.:

Das Flurstück 2650/3 ist nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da einerseits eine ausreichend klare Beurteilungsmöglichkeit nach § 34 BauGB gegeben ist und andererseits dieses Flurstück gegebenenfalls für eine Straßentrasse zur Anbindung des westlichen Baugebietes Dudenhofens an die B 39 erforderlich werden könnte.

Es besteht jedoch keine Erforderlichkeit, in der Begründung zum Bebauungsplan die Nicht-Einbeziehung eines Grundstückes näher zu erläutern.

Zu 3.:

Der Anregung, die Flächen nördlich des Altwiesengrabens aus dem Geltungsbereich auszuklammern, kann grundsätzlich gefolgt werden.

Zu 4.:

Das Planungsgebiet ist zumindest südlich des Altwiesengrabens bereits weitgehend durch anthropogene Nutzungen geprägt. Durch die Planung ergibt sich keine wesentliche Änderung der Situation, zumal der besonders sensible gewässernahe Bereich von einer Bebauung frei gehalten wird. Auch wenn der Eisvogel die Woogbachniederung zwischen Hanhofen und Dudenhofen als Lebensraum nutzt, sind in Folge der Planung aufgrund der gegebenen Vorprägung der Flächen negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes in keiner Weise anzunehmen.

Zu 5.:

Die gegebene Erschließungssituation, die durch die planungsrechtliche Festsetzung des bestehenden Wirtschaftsweges als öffentliche Verkehrsfläche rechtlich aufgewertet wird, steht der Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes in keinem Fall entgegen. Auch für Handwerksbetriebe ist die Erschließungssituation grundsätzlich ausreichend.

Ein planungsrechtlicher Ausschluss von Handwerks- und Gartenbaubetrieben würde in Verbindung mit den sonstigen Nutzungsausschlüssen dazu führen, dass anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes ein Reines Wohngebiet ausgewiesen werden würde. Dies

entspricht allerdings nicht der planerischen Absicht der Ortsgemeinde.

Zu 6.:

Die Festsetzung entspricht der gängigen Praxis bei Baugenehmigungsverfahren in Überschwemmungsgebieten und wurde in analoger Weise auch beim Bauvorhaben auf dem Flurstück 2651/4 angewandt.

Um die Bedenken der Unteren Landespflegebehörde zu mindern, kann ergänzend geregelt werden, dass der Ausgleich des Retentionsvolumens zwingend südlich des Altwiesengrabens zu erfolgen hat.

Zu 7.:

Die Festsetzung "Ein Ersatz vorhandener Gehölze im Zuge notwendiger Pflegemaßnahmen ist zulässig" bedeutet nicht, dass vorhandene Gehölze auch ohne Ersatz entfernt werden dürfen. Vielmehr ist geregelt, dass vorhandene Gehölze grundsätzlich zu erhalten sind und nur im Zuge notwendiger Pflegemaßnahmen und nur bei entsprechendem Ersatz entfernt werden dürfen. An der Festsetzung ergibt sich inhaltlich somit kein Änderungsbedarf; die Formulierung kann jedoch unmissverständlicher erfolgen.

Zu 8.:

Die Pflanzqualitäten können ergänzend mit festgesetzt werden.

Zu 9.:

Der Landespflegerische Planungsbeitrag wurde mit Schreiben vom 21.01.2004 nachgereicht.

Der geringfügig neu zulässig werdenden Neubebauung südlich des Altwiesengrabens stehen die versiegelten Flächen nördlich des Altwiesengrabens entgegen. Diesen vorhandenen baulichen Anlagen nördlich des Altwiesengrabens wird die planungsrechtliche Grundlage entzogen; insofern entsteht dort planungsrechtlich eine fiktive Minderung der Belastungssituation, die der planungsrechtlich neu ermöglichten zusätzlichen Belastung südlich des Altwiesengrabens gegengerechnet wird.

Nachdem dieser Ausgleich jedoch nur fiktiver Natur ist und die Kreisverwaltung auf eine Ausklammerung der Flächen nördlich des Altwiesengrabens drängt, erscheint ein Ausweichen auf eine Fläche aus dem gemeindlichen Öko-Konto angebracht.

Beschlussempfehlung

Der Geltungsbereich wird auf die Flächen südlich des Altwiesengrabens begrenzt.

Ein planungsrechtlicher Ausschluss von Handwerks- und Gartenbaubetrieben erfolgt nicht.

Die Festsetzungen zum Ausgleich des entfallenden Retentionsvolumens werden ergänzt um die Vorgabe, dass der Ausgleich südlich des Altwiesengrabens zu erfolgen hat.

Die Festsetzung zum Ersatz vorhandener Gehölze wird unmissverständlicher formuliert; zugleich werden die Pflanzqualitäten entsprechend den Vorgaben der Unteren Landespflegebehörde ergänzt.

Der ökologische Ausgleich für die Eingriffe auf dem Flurstück 2654/2 wird durch

Zuordnung einer Fläche aus dem gemeindlichen Öko-Konto sichergestellt.

1.3 Wasserwirtschaft

1. Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet des Woogbaches und seiner Nebengewässer. Der Ausgleich des entfallenen Retentionsvolumens soll nach der Begründung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen privaten Bauherrn erfolgen. Diese Regelung lehnt die Kreisverwaltung wasserwirtschaftlich ab. Der wasserwirtschaftliche Ausgleich hat durch die Gemeinde zu erfolgen, jede andere Lösung ist weder praktikabel noch realitätsnah.
2. Die Abgrenzung des Plangebietes ist fachlich nicht nachvollziehbar. Die Flächen nördlich des Altwiesengrabens sollten nicht in den Bebauungsplan einbezogen werden.
3. Eine mögliche Chance für eine annähernd naturnahe Gestaltung des Altwiesengrabens im Plangebiet wurde leider offensichtlich nicht angegangen. Eine Planung hierfür liegt nicht vor.
4. Im Planbereich kann mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Auf eine Unterkellerung sollte generell verzichtet werden; insbesondere sollte die Empfehlung im Hinweisteil geändert werden.
5. Bauvorhaben innerhalb der 10 m Schutzzone des Altwiesengrabens und der 40 m Schutzzone des Woogbaches bedürfen zudem einer wasserbehördlichen Genehmigung nach § 76 LWG. Die Zustimmung zur Bauleitplanung ersetzt dieses Verfahren nicht.
6. Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen im Überschwemmungsgebiet sind insbesondere die Anforderungen des § 10 VawS zu beachten.
7. Die Grundstücke müssen an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.
8. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Sollte eine breitflächige Versickerung nicht möglich sein, so können die Niederschlagswasser auch über eine Geländemulde (Größenempfehlung pro 100 m² angeschlossener Fläche 3 – 4 m³ Rückhalt, Tiefe ca. 0,30 m) dem Grundwasser wieder zugeleitet werden.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit der SGD Süd, RS WAB, Neustadt, abzustimmen.

9. Die Stellungnahme der technischen Fachbehörde, der SGD Süd, RS WAB, Neustadt, ist zu beachten.

Stellungnahme

Zu 1.:

Die Verantwortung für den wasserwirtschaftlichen Ausgleich liegt nach geltender Rechtslage beim Bauherren. Sollte die Gemeinde den wasserwirtschaftlichen Ausgleich durchführen, wäre eine Refinanzierung mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.

Die Regelung, dass die privaten Bauherren den wasserwirtschaftlichen Ausgleich zu erbringen haben, entspricht zudem der gängigen Praxis bei Baugenehmigungsverfahren in Überschwemmungsgebieten und wurde in analoger Weise auch beim Bauvorhaben auf dem Flurstück 2651/4 angewandt.

Zu 2.:

Es wird auf die Stellungnahme zu den in die gleiche Richtung zielenden Anregungen der Landespflege verwiesen.

Zu 3.:

Eine naturnahe Gestaltung des Altwiesengrabens ist wasserrechtlich planfeststellungs- bzw. plangenehmigungsbedürftig und kann daher im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht rechtlich abgesichert werden.

Zu 4.:

In den textlichen Festsetzungen werden Aufenthaltsräume im Keller ausgeschlossen. Der ergänzende Hinweis, dass Keller wasserdicht ausgebildet werden sollen, kann dahingehend abgeändert werden, dass primär auf eine Unterkellerung verzichtet werden sollte.

Zu 5.:

Auf die Genehmigungsbedürftigkeit innerhalb der genannten Abstandsstreifen zu den Gewässern kann in den Hinweisen hingewiesen werden.

Zu 6.:

Ein Hinweis zur Lagerung wassergefährdender Stoffe kann ergänzt werden.

Zu 7.:

Soweit nicht bereits gegeben, ist vorgesehen, dass die Grundstücke an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Diesbezügliche Festsetzungsmöglichkeiten bestehen im Bebauungsplan allerdings nicht.

Zu 8.:

Ein Anschluss des Planungsgebietes an die Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Insofern ist das Niederschlagswasser zu versickern. Ein entsprechender

Hinweis ist im Bebauungsplanentwurf bereits enthalten.

Zu 9.:

Die Stellungnahme der SGD Süd, Reg WAB, wird beachtet.

Beschlussempfehlung

Die Festsetzungen zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich bleiben unverändert. Der Geltungsbereich wird auf die Flächen südlich des Altwiesengrabens begrenzt. In den Hinweisen wird ergänzt, dass auf eine Unterkellerung generell verzichtet werden soll und dass bei der Lagerung wassergefährdender Stoff § 10 der VawS zu beachten ist. Weiterhin wird auf die wasserrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit von Bauvorhaben im Abstandsstreifen von 10 m zum Altwiesengraben und 40 m zum Woogbach hingewiesen.

1.4 Abfallwirtschaft

Sachdarstellung

Für eine etwaige Neubebauung im Plangebiet ist grundsätzlich darauf zu achten, dass alle Grundstücke zur Abholung von Rest- und Bioabfällen sowie Wertstoffen angefahren werden können. Dabei hat die ständig freie Fahrbahnbreite zu den einzelnen Grundstücken mindestens 3,50 m zu betragen. Parkflächen und geplante Bepflanzungen müssen hierbei berücksichtigt werden.

Das Lichtraumprofil hat mindestens 4.20 m zu betragen. Wendepunkte sind mit einem Radius von mindestens 9 m auszulegen. Die derzeitigen Abwurf Fahrzeuge der Firma RWE Umwelt haben ein zulässiges Gesamtgewicht von 28.5 to und eine Länge von ca. 6,50 m.

Das aktuelle Abfuhrkonzept erfordert eine Bereitstellung der Abfallgefäße durch den Nutzer an den Straßenrand. Entsprechende Stellplätze für die Abfallbehälter sowie die Wertstoffsäcke sind einzuplanen.

Stellungnahme

Die Abfallentsorgung kann über die Rottstraße und deren Verlängerung bis zum Atzelhof erfolgen.

Stellplätze für die Abfallbehälter sowie die Wertstoffsäcke sind von den Grundstückseigentümern auf ihren eigenen Flächen einzuplanen. Ein Festsetzungserfordernis im Bebauungsplan ergibt sich nicht.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Landesbetrieb Straßen und Verkehr Speyer, mit Schreiben vom 04.12.2003

Sachdarstellung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Dudenhofen und wird über Gemeindestraßen erschlossen. Von Seiten des LSV bestehen daher grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Aufgrund der nördlich vorbeiführenden Bundesstraße 39 weist der LSV jedoch darauf hin, dass die Ortsgemeinde Dudenhofen durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den Textlichen Festsetzungen zum Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Absatz 5 Nr. 1 in Verbindung mit § 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 B 39 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Stellungnahme

Die B 39 wird gemäß dem Verkehrsgutachten Schächterle/Siebrand vom Oktober 2000 im Jahr 2015 im relevanten Abschnitt eine Verkehrsbelastung von ca. 17.000 Kfz bei einem Lkw-Anteil von ca. 3,5 % aufweisen. Der Abstand zwischen Bebauung und B 39 beträgt ca. 260 m.

Bei einer überschlägigen Ermittlung ergibt sich, dass der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Bereich des Planungsgebietes – bezogen auf das Prognosejahr 2015 – allenfalls geringfügig überschritten wird. Der Tageswert wird unterschritten. Eine Erforderlichkeit für Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen besteht nicht, zumal die ungünstigsten gelegenen Gebäude bereits realisiert sind.

Beschlussempfehlung

Eine Erforderlichkeit für Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen besteht nicht.

3. Kreisverwaltung Ludwigshafen, Gesundheitsamt, mit Schreiben vom 03.12.2003

Sachdarstellung

Das Gesundheitsamt teilt mit, dass gegen den Bebauungsplan keine Einwände bestehen.

Es wird gebeten, in den Textfestsetzungen, Abschnitt D, Hinweise, folgenden Text mit aufzunehmen:

„Soll neben der Trinkwasserversorgung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung- TrinkwV 2000)“.

Stellungnahme

Der Hinweis zur Brauchwassernutzung kann ergänzt werden.

Beschlussempfehlung

Die Textlichen Festsetzungen werden um den Hinweis zur Brauchwassernutzung ergänzt.

4. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt, mit Schreiben vom 14.01.2004

Sachdarstellung

Das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Woogbaches und des Altwiesengrabens.

Dem Bebauungsplanentwurf kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht in diesem Fall nur bei Beachtung des Nachfolgenden zugestimmt werden:

1. Im Abflussbereich des Gewässers (Altwiesengraben) darf keine Bebauung stattfinden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, Auffüllungen etc.
2. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf sämtliche nördlich des Abflussbereiches (Altwiesengraben) gelegene Flächen eine Bebauung, Erhöhung der Erdoberfläche, etc. ausgeschlossen.

Daher wäre zu überlegen, diese Flächen als öffentliche Grünflächen in den Besitz der Kommune zu überführen.

3. Die in geringem Rahmen vorgesehene Neubebauung ist möglichst in der Nähe der Rottstraße vorzusehen.
4. Längs des Gewässers ist ein mindestens 10 m breiter Geländestreifen von

jeglicher Nutzung, mit Ausnahme der Gewässerpflege, freizuhalten. Die Bepflanzung dieses Gewässerrandstreifens ist im Einvernehmen mit der Unteren Landespflegebehörde vorzunehmen.

Die Nutzung dieses Gewässerrandstreifens zur Versickerung und / oder Rückhaltung der Niederschlagswässer kann befürwortet werden.

5. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig auf den eigenen Grundstücken über die belebte Bodenschicht zu versickern und so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Sollte dieses wegen der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein, so kann dieses Wasser als Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) vorab in einer Zisterne (Größenempfehlung 3,5 – 4 m³ pro 100 m² befestigter Fläche) gesammelt werden.

Eine weitere Möglichkeit der Rückhaltung besteht in der Schaffung einer ausreichend dimensionierten Mulde (Bemessung siehe oben).

6. Mit den unter Punkt 7 –Hochwasserschutz- der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Ausführungen besteht Einverständnis.

Das durch die -in geringem Rahmen zulässig werdende Neubebauung- verloren gehende Retentionsraumvolumen ist vor Ort im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Wasserrechtsverfahren vollständig auszugleichen.

7. Da sich das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet befindet, ist ein Hochwasser angepasstes Bauen erforderlich. Auf eine Unterkellerung ist zu verzichten.
8. Die Grundstücke sind an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage mit zentraler Kläranlage anzuschließen, die Kanalsatzung ist hierbei zu beachten.

In Auswertung der im Vorfeld bereits geführten Abstimmungsgespräche und der Beachtung der oben genannten Punkte der Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle WAB, bestehen gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände

Stellungnahme

Zu 1.:

Der Anregung ist insoweit Rechnung getragen, als nicht bereits eine Bebauung im Abflussbereich des Altwiesengrabens besteht.

Zu 2.:

Die Ortsgemeinde hat keine Handhabe, die nördlich gelegenen Flächen in ihr Eigentum zu überführen. Ein freihändiger Erwerb durch die Gemeinde scheidet aufgrund der zu erwartenden Kostenbelastung aus.

Zu 3.:

Der Anregung ist ausreichend Rechnung getragen.

Zu 4.:

Soweit keine Bebauung bereits vorhanden ist, kann ergänzend an die Festsetzung einer Grünfläche im Hauptabflussbereich eine insgesamt mind. 10 m breite Grünfläche festgesetzt werden. Ergänzend kann die Anregung als Hinweis übernommen werden.

Zu 5.:

Es ist vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht werden muss. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplanentwurf bereits enthalten.

Zu 6.:

Der Anregung ist entsprechend der Absprache mit der SGD Süd, RegWAB vom 24.06.2003 Rechnung getragen.

Zu 7.:

Aufenthaltsräume unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig. Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass generell auf eine Unterkellerung zu verzichten ist. Der Anregung ist damit ausreichend Rechnung getragen.

Zu 8.:

Soweit nicht bereits gegeben, ist vorgesehen, dass die Grundstücke an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Diesbezügliche Festsetzungsmöglichkeiten bestehen im Bebauungsplan allerdings nicht.

Beschlussempfehlung

Entlang des Altwiesengrabens wird ergänzend an die Festsetzung einer Grünfläche im Hauptabflussbereich eine insgesamt mind. 10 m breite Grünfläche festgesetzt. Ergänzend wird als Hinweis übernommen, dass längs des Gewässers ein mindestens 10 m breiter Geländestreifen von jeglicher Nutzung, mit Ausnahme der Gewässerpflege, freizuhalten ist. Die Bepflanzung dieses Gewässerrandstreifens ist im Einvernehmen mit der Unteren Landespflegebehörde vorzunehmen.

Ansonsten werden die Anregungen zur Kenntnis genommen; eine weitergehende Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

5. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, mit Schreiben vom 04.12.2003

Sachdarstellung

Bezüglich der Bauleitplanung werden von der Landwirtschaftskammer vom Grundsatz her keine Bedenken vorgetragen. Gemäß den Ausführungen in Kapitel 7 „Hochwasserschutz“ geht die Landwirtschaftskammer davon aus, dass der maßnahmebedingte Verlust an Retentionsraum ausschließlich innerhalb des Plangebietes kompensiert werden soll.

Des weiteren geht die Landwirtschaftskammer davon aus, dass keine planexternen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen anfallen und bei Anpflanzungen sowie Einfriedungen, die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände eingehalten werden.

Stellungnahme

Entsprechend den Beschlussvorschlägen zu den Anregungen der Kreisverwaltung wird eine planexterne landespflegerische Ausgleichsfläche erforderlich. Da diese jedoch aus dem gemeindlichen Öko-Konto entnommen werden soll, entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Belange.

Die Bestimmungen des Nachbarrechts sind geltendes Recht und daher auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan einzuhalten.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen; eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

6. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, mit Schreiben vom 05.12.2003

Sachdarstellung

Mit der Festlegung der Belange der Denkmalpflege unter Punkt D, Absatz 4 Denkmalschutz in den Textlichen Festsetzungen erklärt sich das Landesamt für Denkmalpflege einverstanden.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Da diese Arbeiten in der Regel im Auftrag der Gemeinde erfolgen, liegt diese Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der Gemeinde.

Die entsprechende Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege ist darauf hinzuweisen.

Die Auflagen und Festlegungen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Stellungnahme

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Erschließung nicht erforderlich. Insofern genügt der bisherige Hinweis im Bebauungsplan.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

7. Landesamt für Geologie und Bergbau, mit Schreiben vom 02.12.2003

Sachdarstellung

Aus geowissenschaftlicher Sicht werden folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau: Keine Einwände

Boden: Oberboden und kulturfähiger Unterboden sollten zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abgeschoben, zwischengelagert, vor Verdichtung und Kontamination geschützt und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.

Hydrogeologie: Keine grundsätzlichen Einwände. Die bautechnischen Maßnahmen aufgrund der Grundwasserstandsituation (zeitweilige Überflutungen) sind entsprechend zu beachten, insbesondere die Aufstellung von Heizanlagen, Öltanks etc., die grundsätzlich oberhalb der Geländeoberfläche erfolgen sollten.

Ingenieurgeologie: Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Rohstoffgeologie: Keine Einwände

Stellungnahme

Im Bebauungsplan sind die Anregungen, die sich aus hydrogeologischer Sicht ergeben, durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise umgesetzt.

Die Anregungen zum Boden ergeben sich aus dem geltenden Recht und sind unabhängig von Regelungen im Bebauungsplan ohnehin zu beachten.

Der Hinweis zu Baugrundgutachten kann im Bebauungsplan ergänzt werden.

Beschlussempfehlung

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zu Baugrundgutachten ergänzt.

Ansonsten werden die Anregungen zur Kenntnis genommen; eine weitergehende Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

8. Deutsche Telekom AG, mit Schreiben vom 12.01.2004

Sachdarstellung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Dorferneuerungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom AG macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Die Deutsche Telekom AG beantragt daher folgendes sicherzustellen:

- Dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eingeräumt wird.
- Dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen
- Dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen im Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Stellungnahme

Die Anregungen betreffen überwiegend die Erschließungsplanung.

Die Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom ist nicht erforderlich, da grundsätzlich davon ausgegangen werden darf, dass die Eigentümer mit einer Leitungsverlegung im eigenen Interesse einverstanden sind.

Die Klärung der Ermächtigung zur Verlegung von Hauszuführungen ist grundsätzlich Angelegenheit des Leitungsbetreibers und nicht des Erschließungsträgers oder der Gemeinde.

Beschlussvorlage

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen; eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

8. Busverkehr Rhein-Neckar, mit Schreiben vom 19.11.2003

Sachdarstellung

Der BRN hat folgende Anmerkung:

Nach der Errichtung ist anzustreben, dass neben dem zu erwartenden zusätzlichen Aufkommen im Schülerverkehr die Angebote des ÖPNV auch vom Berufs-, Einkaufs- und Freizeitverkehr gestärkt genutzt werden. Die Stadt Speyer und der dortige Bahnhof mit Zugverbindungen u. a. in die Oberzentren Ludwigshafen, Mannheim, Heidelberg und Karlsruhe (ab 14.12.2003 Bahnhof der S-Bahn Rhein-Neckar) sind nur ca. 2,5 km entfernt und mit der Buslinie 573 in 5 – 8 Minuten zu erreichen.

In diesem Zusammenhang und dem allgemeinen Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel erscheint die Textliche Festsetzung Nr. 9 des Bebauungsplanentwurfes, je Wohnung z. T. mindestens 2 Stellplätze nachweisen zu müssen, kontraproduktiv (vergleiche auch Landesbauordnung Rheinland-Pfalz § 45 Absatz 1). Ein reduziertes Parkraumangebot erhöht die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft.

Stellungnahme

Eine Stärkung der ÖPNV-Nutzung durch eine Beschränkung der Stellplätze auf den Privatgrundstücken erscheint illusionär. Durch eine Beschränkung der Zahl der Stellplätze auf dem Privatgrundstücken würde sich vielmehr die Parkplatznachfrage im öffentlichen Straßenraum verstärken.

Beschlussempfehlung

Die Anregung des BRN hinsichtlich Stellplätze wird zurückgewiesen. Eine Beschränkung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird nicht vorgenommen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

9. Zweckverband für Wasserversorgung Pfälzische Mittelrheingruppe, mit Schreiben vom 24.11.2003

Sachdarstellung

Die vorhandene Leitung in der Rottstraße kann bei Bedarf verlängert werden.

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Wasserversorgung keine Bedenken. Der Zweckverband für Wasserversorgung verweist auf den Schutz unterirdischer Leitungen im Bereich von Baumpflanzungen. Die Richtlinien des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt 125, müssen in diesem Zusammenhang beachtet werden.

Stellungnahme

Die Anregungen betreffen die Erschließungsplanung.

Beschlussvorlage

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen; eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

10. Freiwillige Feuerwehr der Verbandsgemeinde Dudenhofen

Sachdarstellung

Von Seiten der Feuerwehr bestehen zu dem Bebauungsplan keine Einwände. Die Feuerwehr weist darauf hin (wie teilweise auch in der Begründung unter Punkt 7 beschrieben), dass das ausgewiesene Gebiet im Falle von Hochwasser des Woogbaches überschwemmt werden kann. Entsprechende Vorbeugende Maßnahmen sollten bei der Planung berücksichtigt werden.

Stellungnahme

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass das Planungsgebiet sich überwiegend im Überschwemmungsgebiet des Woogbaches befindet. Festsetzungen zur Minderung des Schadenspotenziales sind getroffen; zudem werden ergänzende Hinweise gegeben. Die Verantwortung für ein hochwasserangepasstes Bauen verbleibt dennoch beim Grundstückseigentümer.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen betreffen überwiegend die Erschließungsplanung.

Die Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom ist nicht erforderlich, da grundsätzlich davon ausgegangen werden darf, dass die Eigentümer mit einer Leitungsverlegung im eigenen Interesse einverstanden sind.

Die Klärung der Ermächtigung zur Verlegung von Hauszuführungen ist grundsätzlich Angelegenheit des Leitungsbetreibers und nicht des Erschließungsträgers oder der Gemeinde.

Beschlussvorlage

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen; eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

11. Vermessungs- und Katasteramt, mit Schreiben vom 05.01.2004

Sachdarstellung

Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf werden keine Bedenken erhoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke: 2651/3, 2651/4, 2652/2, 2653, 2654/2 (teilweise) sowie das Flurstück des Altwiesengrabens (teilweise). Die Plangrundlage ist vor der Rechtskraft dem aktuellen Katasternachweis anzupassen.

Eine Baulandumlegung nach dem BauGB darf nicht durchgeführt werden.

Stellungnahme

Der Katasternachweis wird aktualisiert.

Die Ortsgemeinde nimmt zur Kenntnis, dass alleine für den Bebauungsplan „Verlängerte Rottstraße“ keine gesetzliche Bodenordnung durchgeführt werden kann, da für die Mehrzahl der einbezogenen Grundstücke kein Umlegungsvorteil entsteht. Dies schließt eine künftige Einbeziehung in eines Gesamtumlegung im Zuge einer mittelfristig denkbaren Erweiterung des Baugebietes West nicht aus.

Beschlussempfehlung

Der Katasternachweis wird aktualisiert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Baulandumlegung durchgeführt werden kann.