

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN
BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SÜDWEST TEIL I UND II – ÄNDERUNG V“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE
FRÜHZEITIGE ANHÖRUNG DER NACHBARGEMEINDEN, DER BEHÖRDEN UND DER
SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeindeverwaltung hat in der Zeit von 10.07.2020 bis 21.08.2020 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme ein.

Ein Bürger	
	Bewertung der Stellungnahme
<p>Schreiben vom 20.08.2020</p> <p>Gerne möchte ich zum o.g. Verfahren erfragen, ob die Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet Auswirkungen auf den Betrieb unseres gegenüberliegenden Spargelhofes hat und ob uns dadurch gegebenenfalls Nachteile durch Lärmvorschriften o.ä. entstehen können.</p> <p>Wir möchten auf die eingereichte Bauvoranfrage zur Errichtung einer Gemüseaufbereitungshalle verweisen und bitten um Berücksichtigung, dass sich unser Betrieb weiter ausweiten möchte, sofern das im vorgenannten Verfahren von Bedeutung sein könnte.</p>	<p>Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrs- und Gewerbeschall durch ein Schallgutachten geprüft und ausgehend von den Ergebnissen des Gutachtens die notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz im Plangebiet festgesetzt. Im Rahmen des Schallgutachtens wurde auch der Gewerbeschall des südlich gelegenen Spargelhofes betrachtet. Dabei wurde in Anlehnung an die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ein flächenbezogener Schalleistungspegel entsprechend dem für Gewerbegebiete in Ansatz gebracht.</p> <p>Gemäß den Aussagen des Gutachtens werden unter dieser Maßgabe im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 eines Mischgebiets von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht durch das umgebende Gewerbe (einschließlich des Spargelhofes) nicht überschritten.</p> <p>Die vom Schallgutachter angewandte Methodik lässt jedoch außer Acht, dass seitens des Spargelhofes auch höhere Emissionen als die regelmäßig anzunehmenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zulässig sind. Bei Nutzungen auf den Betriebsflächen des Spargelhofes muss bislang am Wohnhaus Harthäuser Straße 4 gemäß den Immissionsrichtwerten der TA Lärm ein Beurteilungspegel von 65 dB am Tag und 50 dB in der Nacht einhalten werden. Angesichts der Entfernung von nur ca. 80 m zwischen Wohnhaus Harthäuser Straße 4 und dem Zentrum der Betriebsfläche des Spargelhofes kann nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere bei nächtlichen Traktor- und Maschinenbewegungen der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet überschritten wird.</p>

Ein Bürger	
Schreiben vom 20.08.2020	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei Festsetzung eines Mischgebiets eine Einschränkung der bislang gegebenen bzw. zulässigen Betriebstätigkeit des Spargelhofs entstehen könnte.</p> <p>Da zugleich auch Immissionskonflikte zwischen der bestehenden gewerblichen Bebauung innerhalb des Planungsgebiets und dem geplanten Mischgebiet im östlichen Randbereich nicht ausgeschlossen werden können, wird empfohlen, für das gesamte Planungsgebiet an der Festsetzung als Gewerbegebiet festzuhalten.</p> <p>Die Thematik wurde am 28.06.2022 von der Ortsgemeinde bzw. der VG-Verwaltung eingehend mit einem der Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans – gemeinsam mit einem Vertreter der Landwirtschaftskammer und dem Verfasser der Stellungnahme vom 20.08.2020 - besprochen. Im Ergebnis wurde seitens des Eigentümers der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Vorschlag einer Beibehaltung der Festsetzung eines Gewerbegebiets, verbunden mit einer Fremdkörperfestsetzung für die bestehenden Wohnungen – zugestimmt.</p> <p>Bislang war für den verbleibenden Teil des Gewerbegebiets ein Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke vorgesehen. An diesem Ausschluss sollte festgehalten werden; er sollte jedoch nicht auf die bislang als Mischgebiet vorgesehenen Flächen übertragen werden.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Für das gesamte Planungsgebiet wird an der Festsetzung eines Gewerbegebiets festgehalten. Auf die Festsetzung einer Teilfläche als Mischgebiet wird verzichtet. Die bestehenden Wohnungen werden über eine Fremdkörperfestsetzung planungsrechtlich abgesichert.</p> <p>In den ursprünglich als Mischgebiet vorgesehenen Flächen werden künftig Anlagen für soziale Zwecke regelmäßig und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke ausnahmsweise zugelassen.</p>	

Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 25.06.2020 wurde den Nachbargemeinden, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Südwest Teil I und II – Änderung V“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

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

- Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz, mit Schreiben vom 18.08.2020
- Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes, mit Schreiben vom 06.08.2020

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, mit Schreiben vom 26.06.2020
- Zweckverband für Wasserversorgung „Pfälzische Mittelrheingruppe“, mit Schreiben vom 25.06.2020
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, mit Schreiben vom 06.07.2020
- Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz, mit Schreiben vom 30.06.2020
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 07.08.2020
- Creos Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 30.06.2020
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar, mit Schreiben vom 29.06.2020
- Stadtwerke Speyer GmbH, mit Schreiben vom 17.07.2020
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., mit Schreiben vom 10.07.2020
- Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz, mit Schreiben vom 30.06.2020
- Gascade Gastransport GmbH, mit Schreiben vom 08.07.2020
- Pfalzwerke Netz AG, mit Schreiben vom 10.08.2020

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

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft. Abfallwirtschaft. Bodenschutz	
Schreiben vom 25.09.2020	Bewertung der Stellungnahme
<p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass die bestehenden Nutzungen genehmigungsfähig sind. Aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes nehme ich dazu wie folgt Stellung.</p> <p>Unklar ist ob hier auch Neubebauungen bzw. Nachverdichtungen vorgesehen sind.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, maximal zulässige Gebäudehöhe) im Wesentlichen aus dem vorherigen Bebauungsplan übernommen. Auch die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht ausgedehnt. Der Bebauungsplan bereitet damit gegenüber dem bisherigen Baurecht keine Nachverdichtung oder Ausdehnung der baulichen Nutzungen vor, die nicht auch auf der Basis des Ursprungsbebauungsplans möglich gewesen wäre.</p>
<p>1. Woogbach / Hainbach</p> <p>Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des 40 m Bereiches vom Speyerbach und innerhalb des 10 m Bereiches vom Hainbach. In diesen Bereichen bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen, Auffüllungen, Zuanlagen etc. der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) dessen Zulässigkeit im Wasserrechtsverfahren geprüft wird.</p> <p>Die bestehende Bebauung reicht jedoch teilweise bis unmittelbar an die Gewässeroberkanten heran.</p> <p>Da im Plangebiet auch Abbrucharbeiten vorgesehen sind; z. B. bei Leerstand bietet sich hier die einmalige Gelegenheit für diesen Bereich einen Gewässerrandstreifen vorzusehen und einzuplanen.</p>	<p>Der Anregung wird im Entwurf des Bebauungsplans bereits durch die Festsetzung Rechnung getragen, dass die Neuerrichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche bis zum Abstand von 10 m zum Speyerbach nicht zulässig ist. Auch die Neuerrichtung von bei Rechtskraft des Bebauungsplans bereits bestehenden baulichen Anlagen ist nicht mehr zulässig.</p> <p>Der aktive Abbruch von bestehenden, rechtmäßig errichteten baulichen Nutzungen kann durch den Bebauungsplan jedoch nicht erzwungen werden. Der Gesetzgeber bietet im Rahmen des Bebauungsplans</p>

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft. Abfallwirtschaft. Bodenschutz	
Schreiben vom 25.09.2020	Bewertung der Stellungnahme
Daher ist Grundvoraussetzung für meine Zustimmung zu dem Bebauungsplanentwurf die Bereitstellung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Speyerbachs der von jeglichen baulichen Anlagen, Auffüllungen, Zaunanlagen etc. freizuhalten ist. Daher ist dieser Gewässerrandstreifen frei zu räumen und die baulichen Anlagen sind rückzubauen.	keine entsprechende Rechtsgrundlage. Das erwünschte Freiräumen des Gewässerrandstreifens wird daher zwar durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet, praktisch jedoch erst im Rahmen der Neubebauung bzw. wesentlichen Umstrukturierung der baulichen Nutzungen umgesetzt.
<u>2. Ver- und Entsorgung</u> Gemäß den Angaben ist die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets über die vorhandene Leitungsinfrastruktur gewährleistet. Infolge der Bebauungsplanänderung sollen sich keine Ausbauerfordernisse an den bestehenden Versorgungsanlagen ergeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>3. Wasserschutzgebiete</u> Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung /Bebauungsplanänderung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>4. Niederschlagswasserbewirtschaftung</u> Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den wie hier befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Es gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung, vor Rückhalt, vor Ableitung. Für das Plangebiet gibt es nach Aktenlage eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 27.07.1994; deren Plandarstellungen jedoch nicht den aktuellen Bebauungsplanunterlagen entsprechen. Daher ist eine Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung aufzustellen (für den Bestand und Planung) und diese frühzeitig mit mir abzustimmen. Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis ist dabei zu überprüfen; ggf. ist eine Anpassung erforderlich.	Die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG sind auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Die Entwässerungsplanung der privaten Bauflächen liegt dabei – wie bereits bisher – in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren. Zusätzlichen Bauflächen oder öffentliche Erschließungsflächen werden im Rahmen des Bebauungsplans nicht ausgewiesen,
Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung, mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.	Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigefügt wurde.
<u>5. Starkregen /Überflutungsvorsorge</u> Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gilt der Grundsatz, insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu zählt auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung ist auch dieser Punkt zu berücksichtigen.	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits vollständig erschlossene und baulich genutzte Fläche. Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen z.B. durch Rückstauklappen, hochgezogene Kellerfenster, Türschwellen oberhalb Rückstauenebene etc. liegen in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft. Abfallwirtschaft. Bodenschutz	
Schreiben vom 25.09.2020	Bewertung der Stellungnahme
Hier ist bspw. an wild abfließendes Wasser aus dem Außengebiet (z.B. insbesondere bei Hanglänge) oder überlastete Kanalisation und Abwasseranlagen (hierzu zählen auch Versickerungs- und / oder Rückhaltebecken) zu denken.	Der Anregung kann insoweit Rechnung getragen werden, dass der bereits vorhandene Hinweis zum Bebauungsplan zum Hochwasserschutz um das Thema Starkregen ergänzt wird.
Fremdwasser, z.B. das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.	Es ist nicht vorgesehen, Fremdwasser in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.
<p><u>6. Bodenschutz</u></p> <p>Im Bodenschutzkataster sind keine umweltrelevanten Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets erfasst.</p> <p>Der den Bebauungsplanunterlagen beigefügte Bericht dokumentiert die Ergebnisse einer durchgeführten historischen Erkundung sowie einer orientierenden Untersuchung. Im Rahmen der historischen Recherche konnte kein Verdacht auf das Vorliegen nutzungsspezifischer Untergrundverunreinigungen abgeleitet werden. Auf dem Gelände werden seit 1954 Natursteine verarbeitet und Natursteinprodukte hergestellt. Ein umweltrelevanter Umgang bzw. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist laut Gutachter nicht erfolgt.</p> <p>Im Rahmen der auf dem Gelände durchgeführten orientierenden Untersuchung wurden geringfügige BTEX-Gehalte in der Bodenluft ermittelt, in Größenordnungen v. 0,82 mg/m³ bis 1,41 mg/m³. Die Gehalte in LHKW in der Bodenluft lagen durchgehend bei < 1 mg/m³. Die Analytik der Feststoffproben (2 Mischproben) war unauffällig. Seitens des Gutachters wird angenommen, dass die festgestellten Schadstoffgehalte in der Bodenluft auf den Bauschutt des Auffüllungshorizonts zurückzuführen sind, der sich unterhalb der Oberflächenversiegelung befindet und so als Hintergrundbelastung angesehen werden können. Im Hinblick auf eine wohnbauliche Nutzung liegt keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Bodenluft-Mensch vor, da die Schadstoffgehalte die Werte des LABO Informationsblatts: Orientierende Hinweise für flüchtige Stoffe – Bewertungshinweise für Schadstoffkonzentrationen in der Bodenluft bezüglich einer Anreicherung in der Innenraumluft (Szenario „Wohngebiete“) einhalten.</p> <p>Anhand der Größenordnungen der festgestellten Schadstoffgehalte (BTEX um ca. 1 mg/m³; LHKW < 1 mg/m³) lässt sich aus fachlicher Sicht keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Bodenluft-Mensch ableiten. Die Werte der o.g. LABO-Vollzugshilfe bezüglich einer möglichen Anreicherung von Stoffen in der Innenraumluft (Benzol 10 mg/m³) werden deutlich unterschritten. Da der Bericht jedoch unvollständig ist, kann keine abschließende Stellungnahme seitens des Bodenschutzes erfolgen. Folgende Unterlagen/Aspekte sind noch nachzureichen bzw. zu klären:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quellen der historischen Recherche 	<p>Vom Bodengutachter wurden zwischenzeitlich die offenen Fragen der SGD beantwortet (Schreiben der AS Reutemann GmbH vom 11.11.2020):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als Quelle der historischen Recherche diente die Bauakteneinsicht am 04.09.2019 beim Bauamt des Rhein-Pfalz-Kreises; der Auszug aus dem Bodenschutzkataster vom 12.08.2019; und die Befragung des Grundstückseigentümers. • Im Bereich der auf dem Untersuchungsgebiet befindlichen Lagerhallen wurden lediglich 2 Fräs- und 1 Schleifmaschine zur Natursteinherstellung, betrieben mit ausschließlich Wasser als laufendes Betriebsmittel, eingesetzt. Bei derartigem Maschineneinsatz ohne wassergefährdende Stoffe ist unsererseits kein relevantes Verdachtsmoment im Hinblick einer schädlichen Bodenverunreinigung ableitbar. Die Wartung der Maschinen wurde aufgrund Größe und Gewicht am jeweiligen Standplatz vorgenommen. Handhabungsverluste oder Unfälle mit anderweitigen Betriebsmitteln sind nicht bekannt. Auch bei der Begehung vor Ort mit Inaugenscheinnahme der Flächen wurden auf der 40 cm mächtigen Betonbodenplatte im Bereich der ehemaligen Maschinenstandorte keine Verunreinigungen festgestellt. Aus diesen genannten Gründen wurde unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit, aufgrund eines erhöhten Aufwandes durch die schwierige Zugänglichkeit der Lagerhalle, auf Bohrungen in diesem Bereich verzichtet. • Die noch ausstehenden Probenahmeprotokolle sind der Stellungnahme als Anhang beigefügt. <p>Die ergänzten Unterlagen werden der SGD Süd im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt. Dann kann eine abschließende Bewertung erfolgen.</p>

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft. Abfallwirtschaft. Bodenschutz	
Schreiben vom 25.09.2020	Bewertung der Stellungnahme
<ul style="list-style-type: none"> • Wurden Maschinen eingesetzt? Wenn ja, gab es Bereiche, in denen diese gewartet wurden? Liegen hier Hinweise auf Handhabungsverluste vor? • Probenahmeprotokolle 	
<p><u>7. Temporäre Grundwasserabsenkung</u> Mit den unter C: Hinweise getroffenen Aussagen zum Thema Temporäre Grundwasserabsenkung besteht Einverständnis.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p><u>8. Überschwemmungsgebiete / Gewässer</u> Das Plangebiet, die baulichen Anlagen, Gebäude liegen teilweise innerhalb des 10 m Bereiches (siehe Punkt 1) sowie in dem durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rehbach-Speyerbachs. Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten HQ 100 besteht diese Betroffenheit gerade nicht mehr. Es können jedoch extreme Hochwasserereignisse stattfinden, sodass mit größeren Überflutungen gerechnet werden muss. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken.</p>	Der Anregung wurde bereits durch einen entsprechenden Hinweis zum Bebauungsplan Rechnung getragen.
<p><u>9. Abbruchmaterialien</u> Anfallendes Abbruchmaterial (z.B. beim Rückbau) ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.</p>	Die einschlägigen technischen Regeln sind beim Abbruch von Gebäuden auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Da die betreffenden Regelungen den ausführenden Firmen in der Regel bekannt sind, wird auf einen entsprechenden Hinweis zum Bebauungsplan verzichtet.
<p><u>Fazit:</u> Die oben genannten Punkte 1-9 dieser Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind zu beachten und bei den weiteren Planungen mit zu berücksichtigen. Eine Zustimmung aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann bei Realisierung von Punkt 1; dem Gewässerrandstreifen von 10 m Breite ab Böschungsoberkante Gewässer gemessen der von jeglichen baulichen Anlagen, Auffüllungen etc. zur Verbesserung der biologischen Wirksamkeit freizuhalten ist (das heißt u.a. bestehender Leerstand ist abzurechen und zu entfernen) sowie der Abarbeitung von Punkt 4 (Niederschlagswasserbewirtschaftung; Klärung der Bestandssituation und der geplanten Entwässerung) in Aussicht gestellt werden. Aus Sicht des Bodenschutzes kann, da der o. g. Bericht unvollständig ist, keine abschließende Stellungnahme und Zustimmung erfolgen; die genannten Unterlagen / Aspekte sind nachzureichen bzw. zu klären (siehe bitte Punkt 6 – Bodenschutz).</p>	Es wird auf obige Ausführungen zu den jeweiligen Punkten verwiesen.
<p>Beschlussvorschlag: Das bestehende Bodengutachten wird entsprechend der Stellungnahme der SGD Süd ergänzt.</p>	

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft. Abfallwirtschaft. Bodenschutz	
Schreiben vom 25.09.2020	Bewertung der Stellungnahme
<p>Der bestehende Hinweis zum Hochwasserschutz wird um eine Aussage zu Starkregenereignisse ergänzt.</p> <p>Im Übrigen hält die Gemeinde an der bestehenden Planung fest.</p>	

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	
Schreiben vom 08.09.2020	Bewertung der Stellungnahme
<p><u>Bauordnung/Bauleitplanung</u></p> <p>Wir möchten der Ortsgemeinde empfehlen in Ziffer 1.2.2 zu ergänzen, dass die Betriebswohnung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gegenüber dem Gewerbebetrieb, dem sie zugeordnet ist, in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss.</p>	<p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die bestehenden textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt bzw. konkretisiert werden.</p>
<p>Da diesbezüglich in der Vergangenheit offenbar Auslegungsschwierigkeiten bestanden haben, möchte wir der Ortsgemeinde außerdem empfehlen in Ziffer 1 eine Festsetzung aufzunehmen, in der klargestellt wird, dass die meisten Arten von Beherbergungsbetrieben, insbesondere Ferienwohnungen und kleinere Pensionen, im Gewerbegebiet im Allgemeinen unzulässig sind.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Gewerbegebiet ausdrücklich ausgeschlossen werden.</p>
<p>Zu Ziffer 1.2.4 Satz 1: Die Festsetzung wirft Fragen auf! Welche Art von Wohnungen ist gemeint? Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO oder Wohnungen zu allgemeinen Wohnzwecken? Letztere sind in einem Gewerbegebiet unzulässig und würden dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes widersprechen. Für die mit der textlichen Festsetzung augenscheinlich verfolgte Zielsetzung, das Wohnen ohne räumliche und funktionale Zuordnung zu einem Gewerbebetrieb (nachträglich) zu legitimieren, fehlt es an einer Rechtsgrundlage, da es dem Gebietstyp eines Gewerbegebietes widerspricht „freies“ (also nicht betriebsbezogenes und dem zugeordneten Gewerbebetrieb gegenüber untergeordnetes) Wohnen zuzulassen. Der „numerus clausus“ der Baugebietsfestlegungen der Baunutzungsverordnung ist zu wahren. Die Stadtverwaltung ist dem Typenzwang der in der Baunutzungsverordnung enthaltenen Baugebiete unterworfen und darf sie nur in dem Maße abweichend gestalten, wie dies nach § 9 BauGB und den Vorschriften der Baunutzungsverordnung zugelassen ist. Sollten in dem Gewerbegebiet in der Vergangenheit Wohnungen oder Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter errichtet worden sein, dann gilt: Die Genehmigungen solcher Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden mit der endgültigen Aufgabe der Betriebe, dem die Wohnnutzungen zugeordnet gewesen sind, gegenstandslos. Die Nutzungsänderung von im Gewerbegebiet gelegenen Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in allgemeine Wohnungen ist eine genehmigungspflichtige, jedoch nicht genehmigungsfähige, weil unzulässige</p>	<p>Wie aus der Festsetzung selbst zu entnehmen, handelt es sich bei der Festsetzung 1.2.4 um eine Fremdkörperfestsetzung, die die im Plangebiet vorhandene, keiner gewerblichen Nutzung als Betriebswohnung zugeordnete Wohnnutzung als Fremdkörper innerhalb des Baugebiets planungsrechtlich sichern soll. Die Fremdkörperfestsetzung in § 1 Abs. 10 BauNVO bietet ausdrücklich die Möglichkeit, für einzelne, bereits bestehende Nutzungen aus dem Nutzungskatalog der BauNVO auszubrechen und die Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser – eigentlich unzulässigen – Anlagen als Fremdkörper allgemein oder ausnahmsweise zuzulassen. In der Abwägung der Belange erscheint es im vorliegenden Fall angemessen, die zulässigerweise entstandene und bereits seit langem bestehende Wohnnutzung auf diese Weise als Fremdkörper abzusichern.</p>

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	
Schreiben vom 08.09.2020	Bewertung der Stellungnahme
<p>Nutzungsänderung, die durch die beabsichtigte Festsetzung nicht legitimiert werden kann.</p> <p><u>Fremdkörperfestsetzung</u></p> <p>Voraussetzung für § 1 Abs 10 BauNVO ist die Unzulässigkeit der vorhandenen Nutzung bei Überplanung. Demnach soll im Rahmen einer (Erst-)Festsetzung eines Baugebietes eine bereits genehmigte Nutzung in ihrem Bestand gesichert werden, was hier aus unserer Sicht nicht der Fall ist. Im Kommentar zur BauNVO (Fickert/Fieseler 10. Auflage) wird hierzu als Anwendungsvoraussetzung des Abs. 10 formuliert, dass die vorhandenen Anlagen bei der Überplanung durch ein Baugebiet unzulässig werden. Dies ist nicht der Fall, da die Bauten bereits vor der Fortschreibung des Bebauungsplanes unzulässig sind.</p> <p>Die Vorschrift des § 1 Abs. 10 BauNVO schafft die Rechtsgrundlage für einen durch Planung zu ermöglichenden erweiterten Bestandsschutz für Fremdkörper in einem andersartigen Baugebiet, der über den „normalen“ sich aus der erteilten Baugenehmigung ergebenden Bestandsschutz (Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen, Erneuerungen) hinaus geht. Hierzu wird im Kommentar zur BauNVO (Fickert/Fieseler 10. Auflage) formuliert, dass die vorhandenen Anlagen zu irgendeinem Zeitpunkt baurechtlich oder immissionsschutzrechtlich genehmigt worden sein müssen. Für ungenehmigte Schwarzbauten kann eine begünstigende Festsetzung nach Abs. 10 nicht in Anspruch genommen werden; hier mangelt es bereits am öffentlichen Interesse.</p>	<p>Nach Ansicht der Ortsgemeinde wird die Einsatzmöglichkeit des § 1 Abs. 10 BauNVO seitens der Kreisverwaltung im vorliegenden Fall verkannt, da weder der Wortlaut noch die Intention des § 1 Abs. 10 BauNVO (Sicherung einer bestehenden, in einem festzusetzenden Baugebiet jedoch weder allgemein noch ausnahmsweise zulässigen Nutzung als Fremdkörper) verlangt, dass die Nutzung erst durch die aktuelle (Erst-)Festsetzung eines Baugebietstyps unzulässig wird</p> <p>In diesem Sinne urteilt auch das OVG Rheinland-Pfalz in einem vergleichbaren Fall zur Sicherung einer Diskothek im Industriegebiet durch eine Fremdkörperfestsetzung. In der Begründung heißt es wie folgt:</p> <p><i>„Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift ist vorliegend eröffnet. Er ist nicht deshalb verschlossen, weil die vorhandene Diskothek „A ...“ Bestandsschutz nur aufgrund einer bestandskräftigen Baugenehmigung genießt und ihre materiell-rechtliche Rechtswidrigkeit nicht erst Folge einer (Neu)Festsetzung eines Baugebiets ist (so auch Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 BauNVO Rn. 108; Ziegler in Brügelmann, BauGB, § 1 BauNVO Rn. 408; Roeser in König/Roeser/Stock, BauNVO, 1999, § 1 Rn. 105; Stock, ZfBR 1990, 123 [124]; ferner NdsOVG, NVwZ-RR 2004, 817 und juris, Rn. 11 ff.). Der Auffassung des Antragstellers, wonach eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ausschließlich bei der Festsetzung eines Baugebiets in Betracht kommt, die die Unzulässigkeit einer zuvor rechtmäßigen Anlage bedingt (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 9. Aufl. 1998, § 1 Rn. 140, 143 und Knaup/Stange, BauNVO, 8. Aufl. 1997, § 1 Rn. 123, jeweils ohne nähere Begründung), vermag der Senat nicht zu folgen. Für ein in diesem Sinne beschränktes Verständnis vom Anwendungsbereich der Vorschrift lassen sich tragfähige Gesichtspunkte nicht anführen.</i></p> <p><i>Die Vorschrift des § 1 Abs. 10 BauNVO dient dem offenkundigen Sinn und Zweck der Planungs- und Investitionssicherheit für vorhandene, nicht baugebietstypische bauliche oder sonstige Anlagen (vgl. BVerwG, BauR 2002, 1665 und juris, Rn. 4; BauR 1999, 1136 und juris, Rn. 12). In Ausführung der gesetzlichen Vorgabe des - nunmehrigen - § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verfolgt sie das städtebauliche Anliegen der Standortsicherung bereits vorhandener Nutzungen durch die Möglichkeit zu Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen. Eine Beschränkung der Festsetzungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 10 BauNVO auf zumindest zu irgendeinem früheren Zeitpunkt genehmigungsfähige Anlagen ist von daher weder sachgerecht noch städtebaulich geboten, zumal es der Gemeinde im Rahmen</i></p>

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	
Schreiben vom 08.09.2020	Bewertung der Stellungnahme
	<i>der Bauleitplanung grundsätzlich freisteht, auch zugunsten planwidrig genehmigter Anlage Festsetzungen zu treffen und diese nachträglich auf planungsrechtlich einwandfreie Grundlage zu stellen (vgl. OVG RP, a.a.O.).</i>
<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Das Baugebiet grenzt an den Speyerbach, befindet sich teilweise im durch RVO festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Abstände zur Böschung sind gar nicht bzw. nicht ausreichend vorhanden.</p> <p>Nach den wasserrechtlichen Vorschriften kann einer Bebauung in diesem Bereich nicht zugestimmt werden. Hier sind Abstände einzuhalten. Der BPlan wurde erstellt, da in diesem Bereich Nutzungsänderungen erfolgt sind, die nachträglich legalisiert werden sollen. Aus unserer Sicht können wir dieser nachträglichen Legalisierung nicht zustimmen. Aus wasserrechtlicher Sicht ist es wünschenswert, wenn zumindest ein 10m freier Streifen entlang des Speyerbachs vorhanden ist (Gewässerrandstreifen). Insoweit sehen wir diesen BPlan aus wasserrechtlicher Sicht als nicht zustimmungsfähig an.</p> <p>Die Errichtung von Anlagen die weniger als 40m von der Uferlinie des Speyerbachs entfernt sind bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Aufgrund der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet ist auch eine Genehmigung der Oberen Wasserbehörde erforderlich. Eine Zustimmung unsererseits zu künftigen Maßnahmen sehen wir als möglich an, wenn zumindest der 10m Bereich von allen baulichen Anlagen freigehalten wird.</p> <p>Die Stellungnahme der SGD Süd, RS WAB, Neustadt, ist zu beachten.</p>	<p>Der Anregung wird im Entwurf des Bebauungsplans bereits durch die Festsetzung Rechnung getragen, dass die Neuerrichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche bis zum Abstand von 10 m zum Speyerbach nicht zulässig ist. Auch die Neuerrichtung von bei Rechtskraft des Bebauungsplans bereits bestehenden baulichen Anlagen ist nicht mehr zulässig.</p> <p>Der aktive Abbruch von bestehenden, rechtmäßig errichteten baulichen Nutzungen kann durch den Bebauungsplan jedoch nicht erzwungen werden. Der Gesetzgeber bietet im Rahmen des Bebauungsplans keine entsprechende Rechtsgrundlage. Das erwünschte Freiräumen des Gewässerrandstreifen wird daher zwar durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet, kann praktisch jedoch erst im Rahmen der Neubebauung bzw. wesentlichen Umstrukturierung der baulichen Nutzungen durchgesetzt werden.</p> <p>Der Anregung kann in Bezug auf die wasserrechtlichen Genehmigungspflichten Rechnung getragen werden, indem dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht für Anlagen im Gewässerrandbereich des Speyerbachs beigefügt wird.</p>
<p><u>Naturschutz</u></p> <p>Es handelt sich um eine – bis auf einen schmalen Gewässerrandstreifen südseitig parallel des Speyerbachs um eine bereits vollflächig genutzte/versiegelte bzw. überbaute Gewebeanlage.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht ist in dem vorliegenden Änderungsplan V der mind. 10 m breite Gewässerrandstreifen – wie in der Begründung unter Ziffer 5.1 „Gewässerrandstreifen“ eingetragen - als solcher auch als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, zeichnerisch auszuweisen und aus der planerischen Darstellung „Mischgebiet“ und „Gewerbegebiet“ herauszunehmen. Des Weiteren sind für den Gewässerrandstreifen unter planungsrechtlicher Festsetzung neu unter Ziffer 5.5 die Grüngestaltung des Gewässerrandstreifen vorzugeben (alle 10 m ein heim. standortgerechter Laubbaum sowie alle 10 m -zwischen den geplanten Baumstandorten-Strauchpflanzungen in Gruppen zu je 10 Stück unterschiedlicher heim. Arten.) Dazu sind auch Mindestpflanzqualitäten (Sträucher 2x v, 100-50, Bäume I. Ordnung als Hochstamm 3 x v, 12-14) anzugeben.</p>	<p>Wie bereits oben dargelegt ist den Belangen des angrenzenden Speyerbachs insoweit Rechnung getragen, als dass die Neuerrichtung baulicher Nutzungen sowie die Wiedererrichtung bereits bestehender baulicher Nutzungen im Abstand von bis zu 10 m zum Speyerbach nach Rechtskraft des Bebauungsplans nicht zulässig ist. Spätestens mittelfristig ist damit mit dem Freiräumen des Gewässerrandstreifens zu rechnen.</p> <p>Eine Überplanung der aktuell bestehenden und planungsrechtlich in zulässiger Weise errichteten Gebäude am Speyerbach durch eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erscheint in der Abwägung zwischen den Interessen des Gewässer- und Naturschutzes und den ebenfalls berechtigten Interessen der privaten Eigentümer an der Weiternutzung von zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen nicht angemessen. Eine Ausweisung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft käme einem enteignungsgleichen Eingriff nahe, für den in dieser Schärfe keine</p>

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	
Schreiben vom 08.09.2020	Bewertung der Stellungnahme
	Notwendigkeit gesehen wird. Die getroffenen Festsetzungen reichen vielmehr aus, um mittelfristig oder spätestens langfristig im Rahmen einer Umstrukturierung oder Neubebauung einen angemessenen Gewässerrandstreifen zu gewährleisten.
<p>Textl. Festsetzungen:</p> <p>Zu Ziffer 5.3: Außenbeleuchtung: keine Bestrahlung in Richtung Gewässerrandstreifen/Speyerbach, Verwendung von gekapselten, nach unten gerichteten Leuchtkörpern</p> <p>Zu Ziffer 7.1: bei den privat vorgesehen Gehölzpflanzungen ist auf heimische, standortgerechte Arten zu verweisen mit Angaben zu Pflanzqualitäten und -dichte</p> <p>Zu Ziffer 7.2: Bäume in Stellplatzbereichen sind auf mind. 4qm großen Pflanzflächen zu pflanzen. Angaben zur Grüngestaltung Pflanzflächen sind zu machen. Die Baumpflanzungsfestsetzung ist aufgrund der doch geringen Gewerbeflächengröße auf 1 Baum je 4 Stellplätze zu reduzieren, damit überhaupt innerhalb der Gewerbeflächen Baumstandorte realistisch sind.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung und zur Bepflanzung privater Baugrundstücke entsprechend ergänzt werden.</p> <p>In Bezug auf die Überstellung von Stellplatzbereiche mit Bäumen kann der Anregung Rechnung getragen werden, indem je Baum ein Pflanzbeet von mindestens 4 qm vorgeschrieben wird. Die Anzahl von mindestens einem Baum je 6 zusammenhängende Stellplätze erscheint im Gewerbegebiet jedoch ausreichend.</p>
<p><u>Denkmalschutz</u></p> <p>Es sind keine denkmalgeschützte Einzelobjekte, Gesamtanlagen oder Denkmalzonen nach §§ 4 und 5 DSchG im oder in näherer Umgebung zu dem Festsetzungsbereich betroffen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Festsetzung 1.2.2 zur ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Betriebswohnung je Betrieb im Gewerbegebiet wird ergänzt um die Bedingung, dass die Betriebswohnung dem zugehörigen Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss.</p> <p>Die Aufzählung der im Gewerbegebiet unzulässigen Nutzungen in Festsetzung 1.2.3 wird um Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen ergänzt.</p> <p>Dem Bebauungsplan wird der Hinweis beigefügt, dass bauliche Anlagen bis zum Abstand von 40 m zum Speyerbach einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.</p> <p>Die Festsetzung 5.3 zur Außenbeleuchtung wird insoweit ergänzt, dass ausschließlich gekapselte, nach unten gerichtete Leuchtkörper zu verwenden sind und eine Ausleuchtung des Speyerbachs bzw. des Gewässerrandstreifens zu vermeiden ist.</p> <p>Die Festsetzung 7.1 zur Begrünung privater Baugrundstücks wird um Angaben zu Pflanzqualität und -dichte der festgesetzten Gehölzstrukturen ergänzt. Weiterhin werden heimische und standortgerechte Arten vorgeschrieben.</p> <p>Die Festsetzung 7.2, wonach je 6 zusammenhängende Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist, wird um die Festsetzung einer Mindestgröße von 4 qm je Baumbet ergänzt.</p>	

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	
Schreiben vom 25.08.2020	Bewertung der Stellungnahme
Zunächst verbleibt festzuhalten, dass der geänderte Bebauungsplan u.a. die Voraussetzungen für die Zulässigkeit derzeit nicht zulässig störepfindlicher Wohnnutzungen schaffen soll. In diesen Zusammenhang wurde lt. Kapitel 4.5 Immissionsschutz ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Hiermit sollen „Einwirkungen des Ge-	Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem der Spargelhof südwestlich des Plangebiets in der Begründung des Plangebiets ausdrücklich als auf das Plangebiet einwirkende gewerbliche Nutzung genannt wird.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	
Schreiben vom 25.08.2020	Bewertung der Stellungnahme
<p>werbe- und Verkehrslärms" auf das Plangebiet abgeschätzt und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz abgeleitet werden.</p> <p>In Kapitel 5.5 der Begründung ist in Bezug auf die Umgebungsnutzung zwar die Rede „vom Lärm angrenzender Verkehrswege und verschiedener Betriebe und Nutzungen“.</p> <p>Erst aber in der Aufgabenstellung (Kapitel 1) des Schallgutachtens wird dann klargestellt, dass vom Gewerbe-lärmpotenzial hier nicht nur die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe angesprochen sind, sondern auch die südlich außerhalb des Plangebiets liegende, dort schon seit Generationen ansässige Hofstelle des „Spargelhofs Beck“ (landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb).</p> <p>Auch diese soll lt. Kapitel 7 (Gewerbeemissionen) aufgrund nicht vorhandener Unterlagen nach Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (welche?) einem immissionswirksam flächenbezogenen Schallschutzpegel (IFS) unterzogen werden, wobei der im Gewerbegebiet derzeit nicht zulässigen, stöempfindlichen Wohnnutzungen die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (60 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts) zugeordnet werden sollen. Wir halten diese Vorgehensweise aus mehreren Gründen für fragwürdig und überprüfungsdürftig:</p>	<p>Anders als seitens der Landwirtschaftskammer dargestellt, werden im Rahmen des Schallgutachtens jedoch keine immissionswirksam flächenbezogenen Schallschutzpegel (IFS) verwendet. Immissionswirksame flächenbezogene Schallschutzpegel sind ein Instrument zur Geräuschkontingentierung z.B. gewerblicher Emittenten innerhalb eines Plangebiets. Eine entsprechende Festsetzung wird nicht getroffen, da seitens des Schallgutachters keine Veranlassung gesehen wird.</p> <p>Im Rahmen der Berechnungen werden für die auf das vorgesehene Mischgebiet einwirkende gewerbliche Nutzungen in Ermangelung weitergehender Kenntnisse der aktuellen oder künftigen Betriebstätigkeit als Flächenschallquellen mit der maximalen, gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Gewerbegebiet verträglichen Schallabstrahlung (flächenbezogene Schalleistungspegel) angenommen.</p>
<p>1. Zunächst verwundert es, dass das schalltechnische Gutachten von angeblich durchweg unbekanntem Gewerbebetrieben und unbekanntem Lärmemissionen ausgeht. Es geht um u.E. vorliegend Aufgabe des Planungsträgers, all dies als Plangrundlage sachverständig ermitteln zu lassen, da es nicht angehen kann, dass sich die vorhandenen, im Bestand geschützten Betriebe, d.h. auch und gerade die außerhalb des Plangebiets liegende landwirtschaftliche Hofstelle an die Stöempfindlichkeit / Immissionsrichtwerte derzeit unzulässiger, stöempfindlicher Wohnnutzungen anzupassen haben.</p> <p>2. Ob und in wieweit mit dem auf 60 dB (A) fixierten IFS eine Limitierung der von den im Bestand geschützten Betrieben jetzt schon ausgehenden Emissionen zu besorgen ist oder nicht, ist in keiner Weise erkennbar und kann so von hier aus in Bezug auf den o.a. landwirtschaftlichen Betrieb nicht akzeptiert werden.</p>	<p>Sowohl für die Betriebe innerhalb des überplanten Gewerbegebiets als auch für den südwestlich gelegenen Spargelhof wurden keine konkreten Schallquellen und Betriebszustände erhoben, sondern davon ausgegangen, dass die betreffenden Betriebe die im Sinne der Rücksichtnahme verträglichen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 auf ganzer Fläche voll ausnutzen. Gemäß der Aussage des Schallgutachtens kommt es bei einer Ausschöpfung der schalltechnischen Orientierungswerte im Planungsgebiet nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für ein Mischgebiet.</p> <p>Die vom Schallgutachter angewandte Methodik lässt jedoch außer Acht, dass seitens des Spargelhofs auch höhere Emissionen als die regelmäßig anzunehmenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zulässig sind. Bei Nutzungen auf den Betriebsflächen des Spargelhofs muss bislang am Wohnhaus Harthäuser Straße 4 gemäß den Immissionsrichtwerten der TA Lärm ein Beurteilungspegel von 65 dB am Tag und 50 dB in der Nacht einhalten werden. Angesichts der Entfernung von nur ca. 80 m zwischen Wohnhaus Harthäuser Straße 4 und dem Zentrum der Betriebsfläche des Spargelhofs kann nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere bei nächtlichen Traktor- und Maschinenbewegungen der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet überschritten wird.</p>

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	
Schreiben vom 25.08.2020	Bewertung der Stellungnahme
	<p>Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei Festsetzung eines Mischgebiets eine Einschränkung der bislang gegebenen bzw. zulässigen Betriebstätigkeit des Spargelhofs entstehen könnte.</p> <p>Da zugleich auch Immissionskonflikte zwischen der bestehenden gewerblichen Bebauung innerhalb des Planungsgebiets und dem geplanten Mischgebiet im östlichen Randbereich nicht ausgeschlossen werden können, wird empfohlen, für das gesamte Planungsgebiet an der Festsetzung als Gewerbegebiet festzuhalten.</p>
<p>3. Ob die offenbar allein aufgrund der Verkehrslärmwerte im geplanten Mischgebiet (MI) getroffenen Lärmschutzfestsetzungen etwa geeignet sind, auch die rezenten Emissionen des benachbarten Landwirtschaftsbetriebs in dem für schutzbedürftige Nutzungen gewünschten Immissionsrichtwertrahmen zu halten, ist ebenfalls nicht nachgewiesen/dargetan.</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>
<p>4. Ebenso wenig ist für alle umliegenden Betriebe ableitbar/erkennbar, welchen Spielraum der IFS speziell ihnen überhaupt noch belässt. Sie drohen diesbezüglich gegenüber derzeit nicht zulässigen Wohnnutzungen in eine u.U. kaum/gar nicht erfüllbare Beweislast zu geraten. Das Schallgutachten selbst konstatiert zu allen umliegenden Gewerbebetrieben fehlende Unterlagen ihrer Emissionen. Wie soll dann ein betriebsspezifisches Lärmkontingent konkret ermittelt werden (können)? Dies kann u.E. so nicht sachgerecht sein.</p>	<p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>
<p>5. Ferner halten wir es für bauplanungsrechtlich außerordentlich fragwürdig, wie/dass die außerhalb des Planungsgebiets im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Betriebsstätte von der Festsetzung des IFS erfasst werden kann.</p>	<p>Die außerhalb des Plangebiets im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Betriebsstätte wird nicht von der Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel erfasst.</p>
<p>6. Vollkommen unberücksichtigt bleiben schließlich auch aktuelle Bedarfe/Entwicklungen des Landwirtschaftsbetriebs, welcher diesbezüglich jüngst eine Bauvoranfrage für weitere Produktions- und Verarbeitungsgebäude sowie Maschinen- und Gerätehalle gestellt hat. Auch dies kann u.E. nicht einfach außer Betracht gehalten bleiben.</p>	<p>Da im Schallgutachten ein flächenbezogener Ansatz gewählt wurde und die aktuelle Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs auf bereits durch diesen für betriebliche Belange genutzten Flächen stattfinden soll, sind die betreffenden Bereiche bereits in die Betrachtung des Schallgutachtens einbezogen.</p> <p>Im Übrigen wird jedoch auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>
<p>Aus den vorgenannten Gründen sehen wir uns derzeit nicht in die Lage versetzt, der o.a. Bauleitplan-Änderungsplanung befürwortend gegenüber zu stehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Für das gesamte Planungsgebiet wird an der Festsetzung eines Gewerbegebiets festgehalten. Auf die Festsetzung einer Teilfläche als Mischgebiet wird verzichtet. Die dort vorhandenen Wohnungen werden über eine Fremdkörperfestsetzung gesichert.</p>	

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht	
Schreiben vom 09.07.2020	Bewertung der Stellungnahme
Gegen die Änderung des o. a. Bebauungsplans bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes wird auf folgenden Sachverhalt und die nachfolgenden Anregungen hingewiesen.</p> <p>Ein Teil des Plangebietes soll entsprechend der derzeitigen Nutzung als ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Hinsichtlich der Überprüfung der Verträglichkeit der geplanten Gebietseinstufung und der umliegenden Bebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung ange stellt.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der im Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der Harthäuser Straße L537, der Straße „Am Hofgraben“ und der Landauer Straße sowie der Gewerbelärm der bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb des Gewerbegebietes Südwest sowie des südlich angrenzenden Spargelhofes inkl. landwirtschaftlicher Flächen betrachtet.</p> <p>In einem parallelen Verfahren wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet südliche Erweiterung/Südtangente“ aufgestellt. Entsprechend textlichen Festsetzung dieses Bebauungsplanentwurfs sind hier u. a. Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen allgemein zulässig.</p> <p>Eine Berücksichtigung des zu erwartenden Gewerbelärms aus dem Plangebiet „Gewerbegebiet südliche Erweiterung/Südtangente“ fand bei der Erstellung des schalltechnischen Untersuchungsberichts für die Änderung V des Gewerbegebietes Teil I und II nicht statt.</p> <p>Es ist daher zu befürchten, dass nach Erschließung des Gewerbegebietes südliche Erweiterung die Beurteilungspegel für den Gewerbelärm höher ausfallen, als die jetzt prognostizierten.</p> <p>Weiterhin ist mit der Erschließung des neuen Gewerbegebietes mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen, z. B. durch zusätzlichen An- und Abfahrverkehr einer Tankstelle, zu rechnen, sodass die jetzt prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm noch weiter überschritten werden können.</p>	<p>Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südliche Erweiterung/Südtangente“ verläuft zwar teilweise zeitlich parallel zum vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südwest Teil I und II – Änderung V“, wird bis zum Satzungsbeschluss jedoch voraussichtlich noch einen deutlich längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Ein Einbezug möglicher Schallbelastungen aus dem geplanten Gewerbegebiet in das aktuelle Verfahren ist damit aktuell nicht sinnvoll möglich, da nicht klar ist, wie sich der Inhalt des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südliche Erweiterung/Südtangente“ weiter entwickelt und damit keine entsprechende Prognosegrundlage besteht. Im Zweifelsfall hat die später folgende Planung auf den bereits vorhandenen Bestand Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Die Harthäuser Straße ist durch den Durchgangsverkehr aktuell mit ca. 7.200 Kfz/Tag belastet. Allein durch die Entwicklung des Gewerbegebietes Südliche Erweiterung / Südtangente ist keine so erhebliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten, dass die Berechnungen des Schallgutachtens hinfällig würden.</p>
<p>Unter Nr. 6.1 der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplanentwurf wurde festgelegt, dass im Mischgebiet bauliche Nutzungen in Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, nur zulässig sind, wenn die Außenbauteile (Fassaden und Dachflächen) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an den Süd-, Ost- und Westfassaden für einen Lärmpegelbereich IV und an der den Nordfassaden für einen Lärmpegelbereich III dimensioniert sind.</p> <p>Eine Aussage, dass bei schutzbedürftigen Räumen, z.B. Schlafräumen, Fensterkonstruktionen mit integrierter Belüftungseinrichtung oder eine gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlage vorzusehen ist, wurde in die textliche Festsetzung nicht mit übernommen.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem bei Wohnungen in einem Abstand von bis zu 50 m zur L 537 für Fassaden von Schlafräumen mit Maßnahmen zum Schallschutz auch eine schallgedämmte Belüftungsanlage festgesetzt wird.</p>

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht	
Schreiben vom 09.07.2020	Bewertung der Stellungnahme
Beschlussvorschlag: Bei Wohnungen in einem Abstand von bis zu 50 m zur L 537 sind Schlafräume mit einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung zu versehen. Davon kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Belüftung über ein Fenster erfolgen kann, an dem die der Vorgaben der DIN 4109 ohne passiven Schallschutz eingehalten werden.	

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie	
Schreiben vom 07.07.2020	Bewertung der Stellungnahme
<p>Mit der Festlegung unserer Belange, wie sie in unter dem Punkt Denkmalschutz in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, erklären wir uns einverstanden.</p> <p>Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.</p> <p>Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde bereits gefolgt, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zu den gesetzlichen Regelungen des Denkmalschutzes beigelegt wurde.</p> <p>Die genaue Ausgestaltung der Bauausführungspläne liegt nicht im Einflussbereich des Bebauungsplans.</p>
<p>Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p>
<p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen 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.</p>	<p>Der Gemeinde ist bekannt, dass die Stellungnahme ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler betrifft und nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz ersetzt.</p>
Beschlussvorschlag: Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.	

Landesbetrieb Mobilität Speyer	
Schreiben vom 04.08.2020	Bewertung der Stellungnahme
<p>Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Dudenhofen, nördlich der L 537.</p> <p>Zu dem nun vorgelegten Bebauungsplan wird von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Die Nutzung eines Teils des Gewerbegebietes wird nun in Mischgebiet geändert. Ergänzend zur erfolgten Schalltechnischen Untersuchung weisen wir vorsorglich darauf hin, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass den Erfordernissen des §</p>	<p>Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen, indem ein Schallgutachten zur Planung erstellt wurde. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Landesbetrieb Mobilität Speyer	
Schreiben vom 04.08.2020	Bewertung der Stellungnahme
<p>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 den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird.</p> <p>Die Gemeinde trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 537 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	
<p>2. Dem Straßeneigentum darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.</p> <p>Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landesstraße ist auch weiterhin sicherzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen, der Landesstraße Oberflächenwasser zuzuführen oder in die Entwässerung der Straße einzugreifen.</p>
<p>3. Negative Auswirkungen des Gewerbegebietes (z.B. Blendung) auf die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straßen sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes sind keine grundsätzlichen anderen Auswirkungen auf die umliegenden Straßen zu erwarten als durch die bisher zulässigen Nutzungen. Begrenzte Beeinträchtigungen wie z.B. kurzzeitige Blendung durch Spiegelung der tiefstehenden Sonne in einer Scheibe oder Staubentwicklung durch Tätigkeiten im Gewerbegebiet gehören zu den normalen Umwelteinflüssen, die mit den Mitteln des Bebauungsplans nicht verhindert werden können. Diese sind von den Verkehrsteilnehmern hinzunehmen und gegebenenfalls durch angepasste Fahrweise zu kompensieren.</p>
<p>4. Das Plangebiet befindet sich fast ausschließlich außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt an der freien Strecke der L 537.</p> <p>Dies gilt auch für die westliche der beiden Zufahrten. Das Grundstück Flurstück-Nr. 1158/5 ist jedoch sowohl über die am östlichen Rand des Plangebietes liegende Zufahrt (im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt), als auch von der Straße Am Gewerbering erschlossen. Sollte daher die bisherige Nutzung der Zufahrt aufgegeben werden oder sich ändern, ist das Grundstück, um den Fußgänger und Radfahrer auf dem unmittelbar vorbeiführenden Rad-/Gehweg so wenig wie möglich zu gefährden, ausschließlich über die beiden anderen o.g. Zufahrten zu erschließen.</p> <p>Dies ist auch in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.</p>	<p>Die westliche der beiden Zufahrten dient nur der Erschließung einer Doppelgarage, die dem Gebäude Harthäuser Straße 4 zugeordnet ist. Eine Änderung der Zufahrtssituation wäre erst nach Abbruch des benachbarten Gebäudes möglich.</p> <p>Um der Anregung des LBM Rechnung zu tragen, kann das im Bebauungsplan verankerte Zufahrtsverbot auch auf die westliche der beiden Zufahrten ausgedehnt werden. Allerdings muss dann das Zufahrtsverbot mit einer Ausnahmeregelung versehen werden, wonach bestehende Zufahrten zu Garagen erhalten bleiben dürfen, solange diese bestehen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Das Zufahrtsverbot wird über die bestehende Garagenzufahrt ausgedehnt. Zugleich wird geregelt, dass von dem in der Planzeichnung festgesetzten Zufahrtsverbot für bestehende Zufahrten zu Garagen abgewichen werden kann, solange diese bestehen.</p>	

Landesbetrieb Mobilität Speyer	
Schreiben vom 04.08.2020	Bewertung der Stellungnahme
Im Übrigen hält die Gemeinde an der Planung fest.	

Deutsche Telekom Technik GmbH	
Schreiben vom 15.07.2020	Bewertung der Stellungnahme
<p>Seitens der Telekom bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen der Telekom sind bei Baumaßnahmen zu sichern.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans, sondern ist in der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>	

IHK Pfalz	
Schreiben vom 13.08.2020	Bewertung der Stellungnahme
<p>Im Gewerbegebiet Südwest der Ortsgemeinde Dudenhofen wurden die Flächen eines ehemaligen aufgegebenen Gewerbebetriebes zwischenzeitlich an verschiedene Einzelnutzer vermietet. Eine Prüfung durch die Kreisverwaltung hat ergeben, dass verschiedene Nutzungen auf der Fläche aktuell nicht genehmigt sind.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer unterstützt die Änderung des Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Genehmigungsfähigkeit der bestehenden Nutzungen zu sichern. Positiv zu bewerten ist vor allem, dass der Großteil der Fläche weiterhin als Gewerbegebiet und lediglich ein Teil im Osten aufgrund der bestehenden betriebsunabhängigen Wohnnutzung als Mischgebiet festgesetzt werden soll.</p> <p>Für die Gewerbetreibenden im Plangebiet wird es in Zukunft von hoher Wichtigkeit sein, ihren Betrieb weiterhin mit möglichst geringen Auflagen fortführen zu können. Wir weisen daher darauf hin, dass durch die Festsetzung eines Mischgebietes im östlichen Teil Konflikte mit der Wohnnutzung auftreten können. Die Aussagen des Umweltberichtes und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bewerten wir als unkritisch. Weiterhin empfehlen wir die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen in Dudenhofen zu prüfen, da durch die gute Anbindung an die Bundesstraßen 9 und 39 attraktive Standorte für Unternehmen geschaffen werden könnten.</p>	<p>Die IHK bewertet die Planung positiv und stimmt dem Bebauungsplan zu.</p> <p>Auf die Ausweisung eines Mischgebiet im östlichen Teil des Plangebietes wird jedoch entsprechend den Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bzw. der Landwirtschaftskammer verzichtet. Damit wird der Anregung zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zumindest indirekt Rechnung getragen. Im Übrigen ist die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p>	

IHK Pfalz

Schreiben vom 13.08.2020

Bewertung der Stellungnahme

Für das gesamte Planungsgebiet wird an der Festsetzung eines Gewerbegebiets festgehalten. Auf die Festsetzung einer Teilfläche als Mischgebiet wird verzichtet.