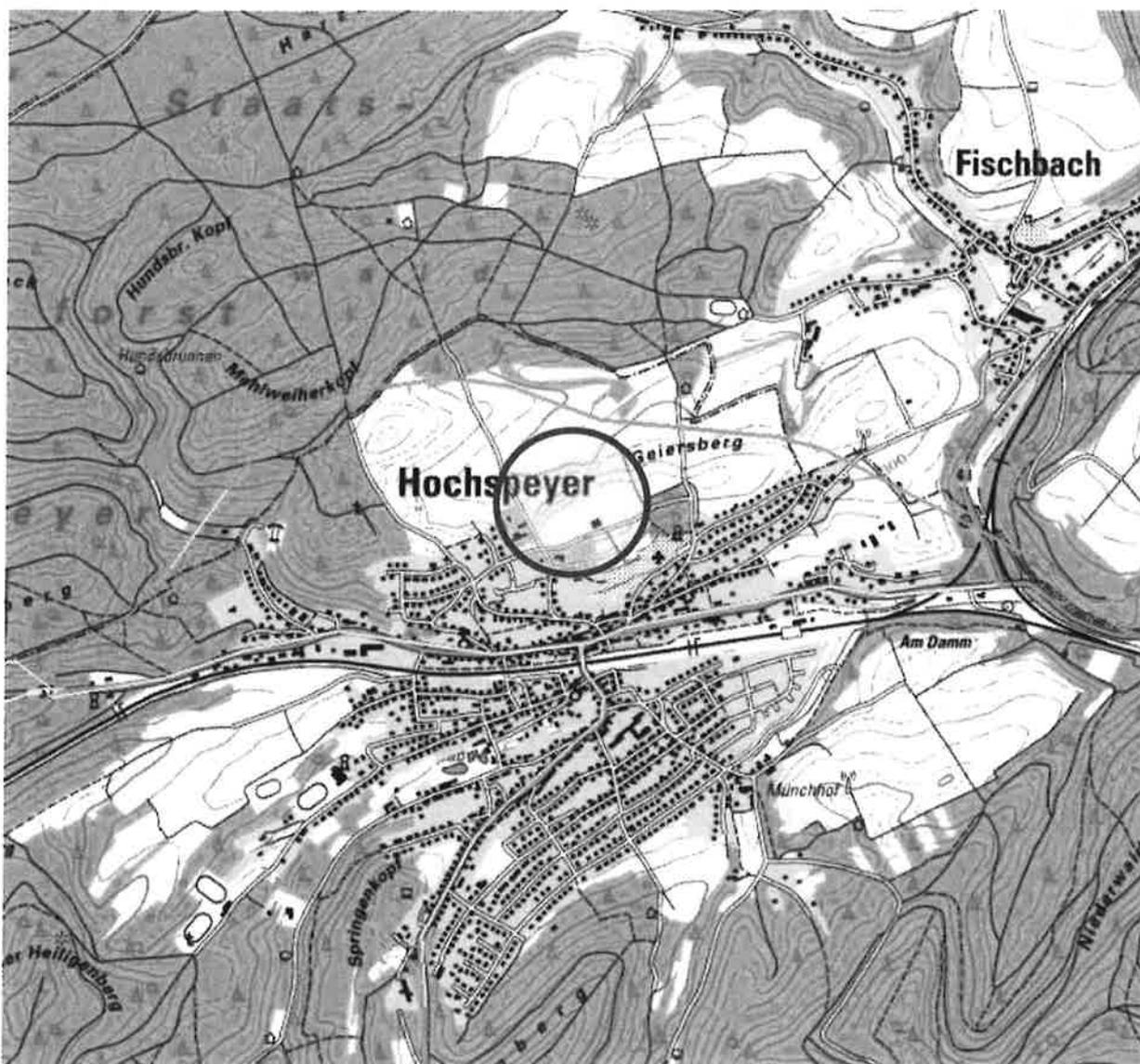


ORTSGEMEINDE HOCHSPEYER

Vorhaben- und Erschließungsplan und Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Swin-Golf-Anlage Geyersberg“



Begründung

Stand: 21.06.2011

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 BauGB*

Erstellt durch SSK, Kaiserslautern
Dipl. Ing. H.W. Schlunz

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Aufstellungsbeschluss	3
2. Einfügung in die Gesamtplanung	4
3. Planungsziele und Planungsgrundsätze	6
3.1 Allgemeines	6
3.2 Gründe für die Aufstellung	6
3.3 Planungsgrundsätze	7
4. Angaben zum Plangebiet	7
4.1 Siedlungsstruktur	7
4.2 Erschließung	8
4.3 Ver- und Entsorgung	8
4.4 Naturschutzrechtliche Situation	8
4.5 Archäologie	8
5. Planinhalt	9
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
5.2 Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen	11
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
6. Beteiligung der Bürger und Behörden	11
6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	11
6.2 Vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
7. Auslegung	25
8. Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen	25
9. Abwägung	26
10. Auswirkungen des Bebauungsplanes	26
10.1 Auswirkungen auf die Umwelt	26
10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	26
11. Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	27
12. Realisierung	27
13. Kosten und Finanzierung	27
<u>Anhang</u>	28
Gestaltungsvorschlag	

1. Allgemeines

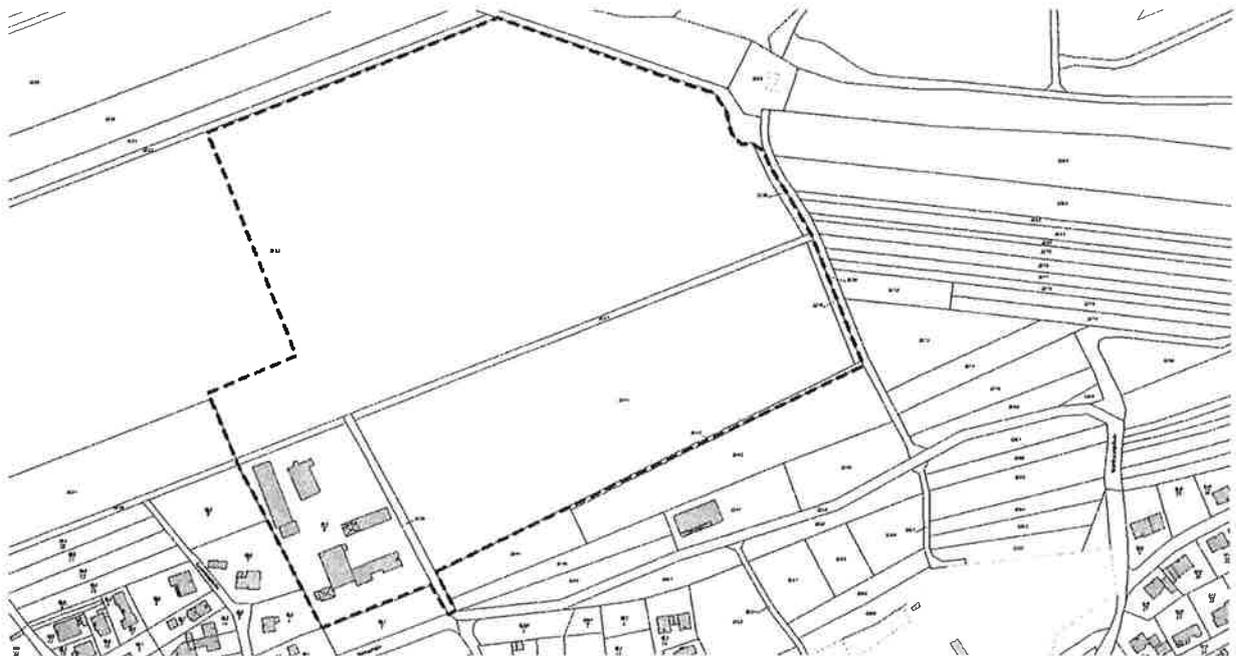
Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Hochspeyer östlich vom Geyersbergerhof und südlich der B 37. Die Entfernung zum Oberzentrum Kaiserslautern beträgt ca. 9,5 km. Die Erschließung des Plangebietes kann über die Birkenstraße und Enkenbacher Straße zur Hauptstraße erfolgen.

Die Gemeinde Hochspeyer beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem Investor im Bereich des Geyersbergerhofes eine Freizeiteinrichtung zu ermöglichen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist es erforderlich, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes aufzustellen (vgl. Anhang; Überichtsllageplan / Gestaltungsvorschlag). Der Vorhabenträger wird sich hierbei zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Rahmen eines noch abzuschließenden Durchführungsvertrages verpflichten.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Swin-Golf-Anlage Geyersberg“ umfasst ein ca. 11,5 ha großes Gebiet auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Hochspeyer. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich und im Aufstellungsbeschluss textlich konkretisiert. Der Geltungsbereich (vgl. nachfolgende Übersicht) bezieht auch die bestehende Hoffläche mit dem Gebäudebestand des landwirtschaftlichen Betriebes Investors mit ein.

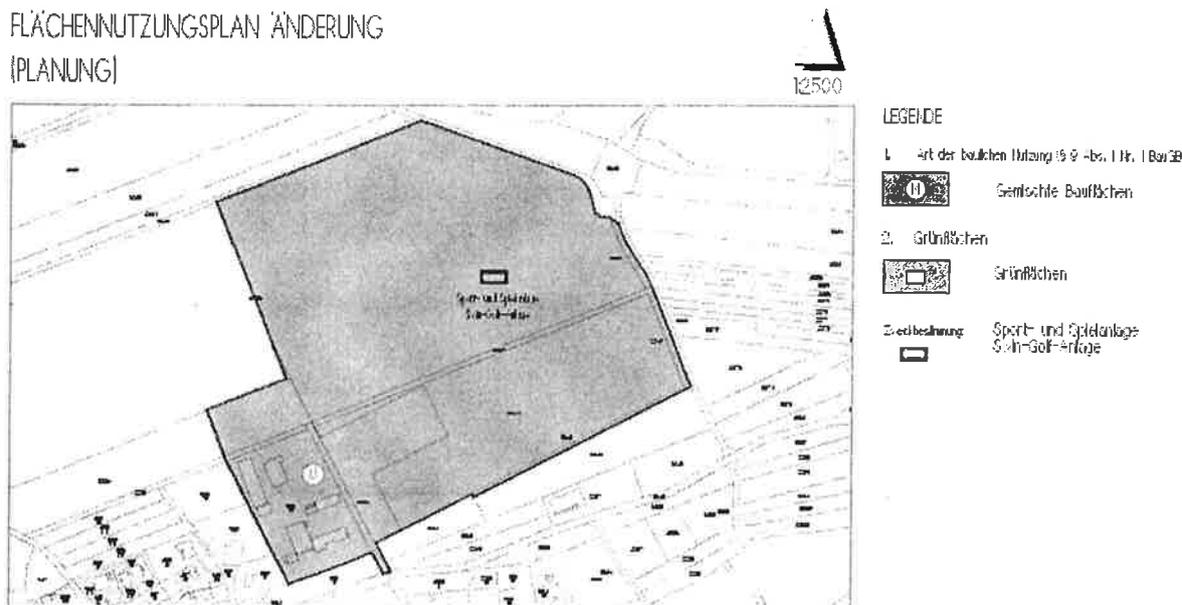


1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, bzw. der Einleitebeschluss gem. § 12 BauGB zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 01.12.2010 vom Rat der Ortsgemeinde Hochspeyer beschlossen und im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Verbandsgemeinde Hochspeyer am 16.12.2010 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht.

Abbildung: Darstellungen der geplanten Änderungen des FNP der VG Hochspeyer

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG
(PLANUNG)



Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Swin-Golf-Anlage Geyersberg“ in der Ortsgemeinde Hochspeyer wurden bereits die notwendigen Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich vorgenommen und eine Begründung zur Flächennutzungsplanänderung für diesen Teilbereich als Entwurf ausgearbeitet bzw. vorbereitet. Die notwendigen Änderungen werden in einem Parallelverfahren in die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Hochspeyer aufgenommen. Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom einen entsprechenden Beschluss gefasst, wodurch die Flächennutzungsplanänderung für diesen Teilbereich der Gemarkung Hochspeyer formal eingeleitet wird.

Es ist vorgesehen, den Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind im Zuge der weiteren Beteiligung zum Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Entwurfsunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung für diesen Teilbereich der Ortsgemeinde Hochspeyer, wie sie in die Änderung des derzeit rechtskräftigen FNP der VG Hochspeyer übernommen werden soll, zur Kenntnis zu geben (vgl. auch die vorhergehende Abb. sowie die Aussagen in dieser Begründung zum Standort des Plangebiets).

Da hier die wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes bereits dargelegt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Behörden zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes inhaltlich keine abweichenden Stellungnahmen zu den im Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeben werden.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, wird somit grundsätzlich Rechnung getragen. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) wird wegen der Beschlussfassungslage im Verbandsgemeinderat Hochspeyer zeitlich um ca. 1 Monat versetzt nach dem B-planverfahren durchgeführt.

Regionaler Raumordnungsplan

Durch die Lage des Plangebietes in der Randlage des Siedlungsgebietes und aufgrund der derzeitigen und bisher vorgesehenen Nutzungen sowie der direkten Nachbarschaft zu weiteren landwirtschaftlich Flächen ergibt sich zwischen der geplanten Darstellung einer Sport- und Spielanlage innerhalb einer Grünlandfläche, in der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans (8Vorranggebiet Landwirtschaft) kein Konflikt, da weite Teile des Planbereiches durch die Nutzung als extensives Grünland immer noch der Futtermittelproduktion erhalten bleiben.

Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nicht als vereinfachte Änderung eingestuft werden, so dass der Bebauungsplan mit integriertem Umweltbericht zu erstellen ist. Der Umweltbericht ist dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Anhang beigelegt.

3. Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.1 Allgemeines

Der hier zu überplanende Bereich im Nordosten der Ortslage von Hochspeyer dient neben der Bestandsicherung des landwirtschaftlichen Anwesens mit der Nutzung als Reiterhof insbesondere der Ansiedlung einer weiteren touristischen Einrichtung. Die vorgesehen Freizeiteinrichtung einer „Swin-Golf-Anlage“ soll planungsrechtlich gesichert werden.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Gründe für die Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Swin-Golf-Anlage“ soll die Ansiedlung einer Freizeiteinrichtung von überörtlicher Bedeutung in der Ortsgemeinde Hochspeyer kurzfristig ermöglicht werden.

Die Ortsgemeinde Hochspeyer hat großes Interesse daran, die Versorgungssituation mit Einrichtungen der Freizeitgestaltung für die Bürger zu verbessern und hinsichtlich des Angebotsspektrums zu erhöhen.

Swin-Golf-Anlagen werden im Vergleich zu klassischen Golfanlagen naturnah und in extensiver Art und Weise betrieben.

Mit dem gem. Nutzungskonzept vorgesehenen Freizeitaktivitäten des Reiterhof und der Swin-Golf-Anlage, ist eine solide Möglichkeit gegeben, den bestehenden Einrichtungen innerhalb der Ortslage eine attraktive Erweiterung zu geben und überörtliches Interesse auf die Ortsgemeinde Hochspeyer zu lenken, da hier insbesondere die Ergänzung des bestehenden örtlichen Angebotes und damit verbunden eine Verbesserung der Gesamtversorgungssituation gesehen wird.

Für den Investor bedeuten die Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen innerhalb des MD Gebietes die Sicherung seiner Existenzgrundlage und durch die zusätzliche Errichtung der Swin-Golf-Anlage ergibt sich darüber hinaus eine bessere Ausnutzungsmöglichkeit der bestehenden Einrichtungen auf dem Hof, wie z. B. der des Bistros, welches derzeit hauptsächlich von den Reitern genutzt wird

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind auch Regelungen zur Oberflächenentwässerung zu treffen, die sich auf Behandlung der Niederschlagswässer der baulichen Erweiterungen beziehen. Diese sollen soweit möglich mit den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kombiniert werden.

3.3 Planungsgrundsätze

Die Umsetzung dieses Plangebietes dient neben der Bereitstellung von Flächen für Sport- und Spielanlagen dem Zweck, die städtebauliche Ordnung im Nordosten der Ortslage Hochspeyer zu steuern und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll sicherstellen, dass die städtebaulichen Leitbilder und Ziele zu den Bereichen

- Nutzung
- Verkehr
- Bebauung und Gestaltung sowie
- Grün- und Freiflächen

durch die Realisierung von Vorhaben möglichst adäquat umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Aufgrund der städtebaulichen Lage des Plangebietes und der Tatsache, dass die Erschließung über die bestehenden örtlichen Straßen erfolgen kann und alternative Flächen nicht zur Verfügung stehen, sind in diesem Verfahren keine Planungsvarianten sinnvoll.

Mit dem Bebauungsplan soll der kurzfristige Bedarf zur Bereitstellung geeigneter Flächen für eine besondere Sport- und Spielanlage in diesem Teil der Ortslage von Hochspeyer gedeckt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1 Siedlungsstruktur

Der Standort liegt in direkter Ortsrandlage südlich der Umgehungsstraße im Norden von Hochspeyer. Im direkten Umfeld befinden sich weiter landwirtschaftliche Nutzflächen und Freizeiteinrichtungen. In unmittelbarer Nachbarschaft grenzt auch ein Mischgebiet an, in dem sich ein großer Anteil von Wohngebäuden etabliert hat. Über die bestehenden Erschließungsstraßen (Birkenstraße, Heidestraße und Enkenbacher Straße) werden dieses (Wohn-) Mischgebiete erschlossen.

4.2 Erschließung

Der Planbereich wird verkehrlich über das bestehende örtliche Straßennetz erschlossen. Die Erschließung erfolgt über drei innerörtliche Straßen, die neben der Erschließungsfunktion auch die Funktion einer Sammelstraße aufweisen.

Hinsichtlich des zu erwartenden Ziel-/Quellverkehrs ist anzumerken, dass davon auszugehen ist, dass dieser sich zeitlich entzerrt und über die Tageszeit verteilt auftreten wird. Teilweise ist ebenfalls davon auszugehen, dass dieser sich zum Teil auch mit dem bereits vorhanden verkehr der Besucher des Reiterhofes deckt. Hinsichtlich eines möglichen durch die Swingolf-Anlage bedingten Ziel- Quellverkehrs, ist anzumerken, dass selbst bei einer Vollbelegung aller 18 Bahnen mit 2 bis 3 Spielern max. ca. 50 Personen auf der Anlage spielen. Von einer solchen Vollbelegung dürfte allerdings nur in Ausnahmefällen auszugehen sein. Der allgemeine Spielbetrieb wird hier deutlich zurückbleiben.

Zur Verdeutlichung einer möglichen Verkehrsbelastung soll dennoch rechnerisch von einer zweimaligen „Vollbelegung“ am Tag ausgegangen werden. Unter dieser Annahme ist von ca. 100 Tagesgästen (Spielern) auszugehen, weiter wird angenommen, das 50 % einzeln anfahren und die verbleibenden 50 % mindest begleitet anfahren, ergeben sich ca. 75 Fahrtenpaare (An- und Abfahrt), entsprechend 150 Fahrten. Diese sind in der Modellrechnung auf drei Tages-Zeitzone (Vormittag / Mittag / Abend) zu je 4 Stunden aufzuteilen. Demnach sind 50 Fahrten auf 4 Stunden verteilbar, dies entspricht ca. 12 absolute Fahrten bei einer angenommenen „Spitzenbelastung der Swingolf-Anlage“ wobei sich diese Fahrten darüber hinaus auch noch auf die Enkenbacher Straße, Birkenstraße und Heidestraße verteilen können. Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen kann insgesamt von einer verträglichen Belastung der bestehenden örtlichen Erschließungsstraßen und einer gesicherten Erschließung für die Swingolf-Anlage ausgegangen werden.

Darüber hinaus ist der Standort auch über den parallel zur Umgehungsstrasse geführten Wirtschaftsweg per Rad und fußläufig angebunden womit insgesamt eine gute Erreichbarkeit gesichert ist.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Mischbauflächen sind bereits an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen, die geplante Freizeiteinrichtung der „Swin-Golf-Anlage“ bedarf keiner weiteren Erschließung, lediglich für die Niederschlagswässer der baulichen Erweiterung innerhalb der festgesetzten Mischbauflächen sind entsprechende Regelungen zur breitflächigen Versickerung auf den betrieblichen Grundstücksflächen sowie den Nachweis bei Rückhaltung in Zisternen oder Rückhaltebecken getroffen.

4.4 Naturschutzrechtliche Situation

Die naturschutzrechtliche Situation wird im beiliegenden Umweltbericht dargelegt.

4.5 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. Planinhalt

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Mit den getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden die städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde konkretisiert.

Art der baulichen Nutzung

Die künftigen bauliche Nutzung im Plangebiet soll die einer Grünfläche mit Einrichtungen für Sport- und Spielanlagen sein. Entsprechend der geplanten Nutzung wird daher das Plangebiet als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlage“ festgesetzt.

Die bestehende Hofstelle wird mit Erweiterungsmöglichkeiten als MD; Dorfgebiet festgesetzt. Im Dorfgebiet sind entsprechend den textlichen Festsetzungen die gem. § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Für den in der Planurkunde mit **N3** gekennzeichneten Bereich - das Baufenster ist zusätzlich noch schraffiert -, ist optional die überbaubare Fläche für die Errichtung einer Reithalle vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Grundfläche) in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude entsprechend den Einträgen in der Nutzungsschablonen bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhe (vgl. N 1 bis N 3).

Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist fertige angrenzende Gelände, da im Bestand keine Verkehrsflächen an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wurde neben der Regelung für neue Bebauung insbesondere getroffen, um den vorhandenen Bedingungen, die sich aus dem Umfeld (z. B. Freizeiteinrichtungen, Landschaft) ergeben, möglichst gerecht zu werden.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an dem Bestand und sieht, abgesehen für die überbaubare Fläche zur Errichtung einer Reithalle nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten vor, sie soll dennoch eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung sichern. Insgesamt wurde das Ziel einer den örtlichen Verhältnissen angepassten Baustruktur angestrebt.

Für die Sport- und Spielanlage sowie die MD-Flächen werden darüber hinaus durch die Grünfestsetzungen hinreichend Regelungen getroffen, die eine Einbindung der Bebauung des Gebietes in das Landschaftsbild grundsätzlich sichern.

Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Damit kann den Nutzungsansprüchen der bestehenden und geplanten Einrichtungen entsprochen werden, da die Vorhabenträger Gebäude von mehr als 50 m Länge nicht vorsehen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird nicht auf ein bestimmtes Maß beschränkt, sondern orientiert sich an den örtlichen Verhältnissen und lässt somit auch Raum für eine Nutzungs- und Bebauungsstaffelung innerhalb der Dorfgebietsflächen.

Die Festlegung ausschließlich von Baugrenzen wurde vorgenommen, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum bei der Realisierung der Bebauung zu ermöglichen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über eine bestehende Straße, Birkenstraße, Heidestraße und Enkenbacher Straße erschlossen; damit ist der Planbereich sowohl an das örtliche als auch überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Sport- und Spielflächen grenzen an die Landesstraße an, daher werden entsprechend der Forderung des LBM geeignete Ballfangeinrichtungen vorgesehen, damit eine Gefährdung des Verkehrs auf der Umgehungsstraße durch „querschlagende“ Bälle ausgeschlossen werden kann.

Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Leitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ geführt werden, so dass eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich ist.

Die Entwässerung der Mischbauflächen erfolgt über die bestehende Anbindung an die örtliche Kanalisation, die Niederschlagswässer verbleiben vor Ort und werden einer breitflächigen Versickerung zugeführt.

Für die gesamte Oberflächenwasserbeseitigung wird die zentrale Rückhaltung / Versickerung im direkten Umfeld der Bebauung des Plangebietes, wo sich auch der topographische Tiefpunkt befindet, angestrebt, die entsprechenden Festsetzungen wurden getroffen und auch ein Hinweis aufgenommen.

Die Niederschlagswässer verbleiben somit innerhalb des Planbereiches, es ist weder ein Notüberlauf und die damit verbundene Ableitung in das örtliche Kanalnetz vorgesehen, noch die Mitbenutzung von Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße.

Grünordnung und Umweltschutz

Bei der Wahl der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen spielen Grünordnungs- und Umweltschutzaspekte eine wichtige Rolle.

Die vorgesehenen Bepflanzungen entlang des Straßenraumes, der Grundstücksgrenzen und der Stellplätze sollen einen Beitrag zur Verbesserung der Gestaltqualität leisten und eine ausgleichende Wirkung auf das Mikroklima bewirken. Die Verbesserung der Gestaltqualität hat vor allem durch die exponierte Lage des

Weitere Festsetzungen, wie die geforderte Mindestgrünhaltung der Grundstücke, die Einschränkung der bodenversiegelnden Maßnahmen, die Grünhaltung der unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen, sollen zusammen mit den geplanten Grünfestsetzungen (Pflanzstreifen, und Ausgleichsmaßnahmen) die ökologische Situation im Plangebiet verbessern und einen Ausgleich für die Versiegelung bilden. Mit dem Vorhaben ist die Möglichkeit einer Aufwertung des Landschaftsbildes gegeben.

Weitere Ausführungen, insbesondere zu den Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sollen im Wesentlichen einen Beitrag zur Eingrünung des Plangebietes leisten, sowie dazu beitragen, dass der Anteil der versiegelbaren Fläche reduziert wird. Eine besondere Nutzung wird mit der Festsetzung der Sport- und Spielanlagen angestrebt; die Flächen sollen aus gestalterischen Gründen weitestgehend Naturbelassen bleiben und nur in dem für die Spielbahnen der Swin-Golf-Anlage erforderlichen Umfang verändert, das heißt dauerhaft kurz gemäht werden.

5.2 Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

Der Umweltbericht ist als eigenständige Beilage erstellt und liegt dem Bebauungsplan bei.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz ist im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden und in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB).

Belange des Naturschutzes, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden, erlangen als Festsetzungen im Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit. Soweit in den Bebauungsplänen von den Inhalten und Zielsetzungen der Landschaftspläne abgewichen wird, ist dies zu begründen (§ 8 Abs. 4 LNatSchG).

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gestaltung von Stellplätzen sowie unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, werden in dem getroffenen Umfang aufgenommen, um den Zielen der Gebietseingrünung und der Einfügung bzw. Anpassung in das Orts- und Landschaftsbild Nachdruck zu verleihen sowie die Umsetzung der gestalterischen Zielvorstellungen des Ortsbildes sicherzustellen.

6. Beteiligung der Bürger und Behörden

6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 23. Dezember 2010 bis einschließlich 24. Januar 2011 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Hochspeyer, Hauptstr. 121, 67689 Hochspeyer während der Dienststunden stattfand, wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

6.2 Vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplanentwurf „Swin-Golf-Anlage Geyersberg“ wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.12.2010 zugesandt, Ihnen wurde eine ausreichende Frist bis zum 04. Februar 2011 eingeräumt, innerhalb derer Sie eine Stellungnahme abgeben konnten.

Nachfolgend wird der Eingang der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange dokumentiert.

A ÜBERSICHTSLISTE ZUM EINGANG DER STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB UND BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN GEM § 2 ABS. 2 BAUGB SOWIE DER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Creos GmbH Am Halberg 4 66121 Saarbrücken	05.01.2011	X		
2.	Stadtverwaltung Kaiserslautern Willy-Brandt-Platz 1 67657 kaiserslautern	05.01.2011	X		
3.	Gasanstalt Kaiserslautern AG Postfach 2545 67613 Kaiserslautern	11.01.2011	X		
4.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar Geschäftsstelle Westpfalz Bahnhofstraße 1 67655 Kaiserslautern	12.01.2011	X		
5.	Pfalzgas GmbH Wormserstr. 123 67209 Frankenthal	12.01.2011		X	
6.	Naturpark Pfälzerwald e.V Franz-Hartmann-Str. 9 67466 Lambrecht	13.01.2011	X		
7.	Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Ferdinand-Sauerbruch-Str. 15 56073 Koblenz	17.01.2011	X		
8.	Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern Morlauererstr. 20 67657 Kaiserslautern	20.01.2011 ergänzend 14.02.2011		X X	
9.	Forstamt Otterberg Otterstr. 47 67697 Otterberg	26.01.2011	X		
10.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V. Osteinstr. 7-9 55118 Mainz	26.01.2011		X	
11.	WVE GmbH Blechhammerweg 50 67659 Kaiserslautern	26.01.2011		X	

12.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Fischerstr. 12 67655 Kaiserslautern	31.01.2011		X	
13.	Handwerkskammer der Pfalz Am Altenhof 15 67655 Kaiserslautern	01.02.2011	X		
14.	Planungsgemeinschaft Westpfalz Bahnhofstr. 1 67655 Kaiserslautern	02.02.2011		X	
15.	Kreisverwaltung Kaiserslautern Untere Landesplanungsbehörde Lauterstr. 8 67657 Kaiserslautern	03.02.2011		X	
16.	Wehrbereichsverwaltung West Ast. Wiesbaden Moltkering 9 65189 Wiesbaden	04.02.2011	X		
17.	Pfalzwerke Aktiengesellschaft Kurfürstenstraße 29 67061 Ludwigshafen	08.02.2011	X		
18.	Verbandsgemeindewerke Hochspeyer Hauptstraße 121 67691 Hochspeyer	08.02.2011		X	
19.	Vermessungs- und Katasteramt Kaiserslautern Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	15.02.2011	X		
20.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Röchlingstraße 1 67663 Kaiserslautern	16.02.2011	X		

Einführung / Vorgehensweise

Von den mit Schreiben vom 28.12.2010 beteiligten Trägern öffentlicher Belange gingen bis zum 16.02.2011 bzw. heute insgesamt 19 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „SwinGolf-Anlage Geyersberg der Ortsgemeinde Hochspeyer ein. Anregungen wurde von 7 Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Alle weiteren 12 der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hatten weder Anregungen oder Hinweise vorzubringen.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der einzelnen Behörden mit der abgegebenen Stellungnahme aufgeführt. Dazu wird eine Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben (aus Gründen der Zuordnung nach dem jeweiligen Absatz) und ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

II BEHANDLUNG DER HINWEISE, ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER BEHÖRDEN

1. Pfalzgas GmbH

Schreiben vom 12.01.2011

Gegen die Verwirklichung des geplanten Projektes haben wir keinen Einwand. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass wir im Zuge der von Ihnen geplanten Maßnahme unser Versorgungsnetz erweitern.

Wir bitten Sie, uns weiterhin über den Fortgang des Projektes zu informieren und uns ggf. zu einem Koordinierungsgespräch einzuladen.

Kommentar:

Im Rahmen der zweiten Beteiligungsphase ist die weitere Beteiligung der Pfalzwerke ohnehin gegeben. Eine Erweiterung des Leitungsnetzes ist jedoch nicht vorgesehen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme

2. Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern

Schreiben vom 20.01.2011

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings ist unsere Zustimmung von der Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Bedingungen abhängig:

Nach den vorgelegten Planunterlagen soll der Golfplatz an den parallel zu B 37 (Umgehung Hochspeyer) verlaufenden Wirtschaftsweg anschließen. Es ist daher aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, Fangschutzzäune zur B37 aufzustellen. Außerdem soll die Abschlagsrichtung immer von der B 37 weg führen. Die Zäune sollen so hoch sein, dass abgehende Bälle trotz Berücksichtigung der Abschlagsrichtung nicht auf die Bundesstraße gelangen können.

Kommentar:

Die Abschlagsrichtungen sind so angelegt, dass sie nicht direkt auf die Umgehungsstraße (B 37) ausgerichtet sind. In dem Fall der nordöstlichen Bahn, die parallel zur B 37 geführt wird, werden die geforderten Ballfangeinrichtungen (Zäune/Netze) so errichtet, dass eine Gefährdung des Verkehrs auf der Umgehungsstraße ausgeschlossen sein wird.

Entlang der B 37 ist die absolute Bauverbotszone gemäß §9 FStrG/§ 22 LStrG (20 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der B 37) einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Kommentar:

Die Bauverbotszone wird eingehalten.

Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungs bzw. sonstige Leitungen nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit uns abzustimmen. Entsprechende diesbezügliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan erforderlich.

Kommentar:

Die geforderten Festsetzungen im Bebauungsplan erübrigen sich, da weder eine Verlegung von Leitungen noch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Bauverbotszone vorgesehen sind.

Das Errichten von Werbeanlagen bedarf innerhalb einer Entfernung von 40 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der B37 der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Kommentar:

Die Errichtung von Werbeanlagen ist innerhalb der 40 m Abstandszone nicht vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt innerhalb der Ortsdurchfahrt über Gemeindestraßen.

Kommentar:

Dadurch ist die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt.

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B 37 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

Kommentar:

Die Zuleitung von Oberflächenwasser bzw. sonstigem Wasser auf Straßengrundstücke und deren Entwässerungsanlagen kann ausgeschlossen werden, sie erfolgt nicht.

Schreiben vom 14.02.2011 (ergänzend)

Die von Ihnen geplante Swin-Golf-Anlage betrifft das Flurstück 2237 in der Gemarkung Hochspeyer.

Auf diesem Flurstück wurde von uns im Rahmen der Landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für den Neubau der Ortsumgehung Hochspeyer (B 37 neu) eine Obstbaumreihe gepflanzt, die in ihrer Art und Funktion dauerhaft zu bewirtschaften und zu erhalten ist. Diesbezüglich ist im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Jegliche Veränderung, Beseitigung, Umgestaltung bzw. Umnutzung auf dem Flurstück ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erlaubt.

Der von Ihnen vorgesehene Nutzung des Flurstückes 2237 Gemarkung Hochspeyer stimmen wir unter folgenden Voraussetzungen zu:

1. Die durch die Nutzung der Fläche als Swin-Golf-Anlage betroffenen Einzelbäume der genannten Obstbaumreihe sind auf Kosten des Bauvorhabenträgers an eine andere Stelle umzupflanzen.

Der Standort für die Umpflanzung ist uns anzuzeigen. Sollten die umgepflanzten Bäume in den ersten fünf Jahren nach der Umpflanzung absterben, so hat der Bauvorhabenträger den Ausfall in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Nach fünf Jahren erfolgt eine gemeinsame Feststellung des Anwuchsergebnisses.

Kommentar:

Nach Rücksprache mit dem Betreiber der SwinGolf-Anlage wird eine Entnahme von Einzelbäumen nicht erfolgen, da die Bahnen dort, wo die Kirschbaum-Reihe gekreuzt wird, verengt werden. Dies erhöht die Attraktivität des Spielablaufes, da die „Engstellen“ als natürliches Hindernis die Spielbahnen, betroffen sind 4 Bahnen, schwieriger werden lassen.

2. Sollten weitere Einzelbäume aufgrund des Betriebens der Swingolfanlage beschädigt oder beeinträchtigt werden oder absterben, ist der Anlagenbetreiber schadenersatzpflichtig.

Kommentar:

Sollten wider Erwarten Einzelbäume beeinträchtigt werden, werden Ersatzpflanzungen in Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

3. Das Einvernehmen der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde für Veränderung, Beseitigung, Umgestaltung bzw. Umnutzung des besagten Flurstückes und die Umpflanzung der betroffenen Obstbäume ist vom Bauvorhabenträger vorher einzuholen. Die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde ist uns vorzulegen.

Kommentar:

Die erforderlichen Abstimmungen wurden bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen, ggf. doch erforderlich werdende Ersatzpflanzungen sind entlang dem am westlichen Plangebietsrand verlaufenden Wirtschaftsweg vorgesehen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Bebauungsplan ist entsprechend den vorne gemachten Ausführungen anzupassen, die ggf. erforderlich werdenden Ersatzpflanzungen und die Errichtung von Ballfangeinrichtungen sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, die Begründung ist dahingehend zu überarbeiten.

3. **Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.**
 Schreiben vom 26.01.2011

Die nachfolgenden Anmerkungen beziehen sich zwecks Vermeidung von Wiederholungen gleichlautend auf beide Planungsgrundlagen:

1. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden für die Dacheindeckungen Kollektoren zur Nutzung von Solarenergie für zulässig erklärt. Im Bebauungsplan sollten dazu entsprechende Festsetzungen über die günstigste Ausrichtung der Dachflächen enthalten sein.

Kommentar:

Eine Hauptfirstrichtung wurde bewusst nicht festgesetzt, letztendlich auch deswegen um den Anforderungen der Solarnutzung rechnung zu tragen.

2. Es bleibt offen, ob die Rasen im Bereich der Spielbahnen – als „privates Grünland“ festgesetzt – in der Folgezeit etwa in eine Grasmonokultur umgebaut werden, die dann auch einer stärkeren Düngung bedarf, und schließlich wegen der praktizierten Versickerung des Oberflächenwassers eine entsprechende Belastung des Grundwassers zur Folge hat.

Kommentar:

Da die als privates Grünland festgesetzten einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung unterliegen, die Nutzung des Grünlandes darüber hinaus als extensiv angesehen werden kann, wird keine stärkere Düngung erforderlich, eine befürchtete Belastung des Grundwassers somit nicht gegeben.

3. Es bleibt offen, ob die Spielbahnen für eine abendliche Nutzung mit Beleuchtungseinrichtungen versehen werden. Daraus ergäben sich Folgen für Insekten und Fledermäuse.

Kommentar:

Eine Beleuchtung der Anlagen für den nächtlichen Betrieb erfolgt nicht.

4. Bezüglich der Neuanpflanzungen ist darauf hinzuweisen, dass autochthone Setzlinge verwendet werden.
5. Es wurde bereits bei einem früheren Planungszustand die Erwartung geäußert, dass die baulichen Anlagen auf Vorhandensein von Fledermäusen untersucht werden, um die tatsächliche Bedeutung des Planungsraumes für den Arten- und Biotopschutz zu erfassen
6. Wenn die betriebsbedingte Störungsintensität auf die Avifauna eine Abnahme der Artenvielfalt bewirkt, was durch ein Monitoring zu erfassen ist, so ist auf eine Ersatzfläche durch geeignete Förderungsmaßnahmen auf eine entsprechende Vermehrung der Arten hinzuwirken.

Kommentar:

Die naturschutzrechtlichen Belange sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, die Auswirkungen sind im Umweltbericht dargelegt, die Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz sind als gering einzustufen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die abgegebenen Hinweise sind soweit noch nicht geschehen in der Begründung und Ausarbeitung des Umweltberichtes zu berücksichtigen, Festsetzungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

4. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Schreiben vom 31.01.2011

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung und im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nehme ich wie folgt Stellung:

1. Oberflächenentwässerung:

Die Flächenversiegelung verändert definitionsgemäß das Oberflächenwasserabflussgeschehen, weshalb grundsätzlich nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sind. Die Vorschläge zum Umgang mit Niederschlagswasser sind grundsätzlich zu befürworten.

Zur Konkretisierung der Festsetzungen der Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen ist aus fachlicher Sicht im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung zu fordern, dass ein überschlägiger Nachweis geführt wird, dass durch die Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser (Maßnahmen und Flächen) erhebliche nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Ich empfehle diese Entwässerungskonzeption mit mir abzustimmen.

Kommentar:

Das Entwässerungskonzept wird vor der Offenlage des Bauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BuGB abschließend mit der SGD-Süd, Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

Da das Niederschlagswasser breitflächig versickert bzw. zurückgehalten wird, um zur Wässerung des Reitplatzes genutzt werden zu können, werden keine grundsätzlichen Schwierigkeiten bezüglich der Nachweisführung gesehen.

2. Grundwasserschutz:

Für die Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung ist die Verbandsgemeinde Hochspeyer verantwortlich. Im dargestellten Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Planungen hinsichtlich der öffentlichen Wasserversorgung vor.

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe, müssen zunächst im Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des des WHG und des LWG sowie insbesondere die der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VawS) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bitte ich noch um ergänzende Informationen, ob und inwieweit die Swin-Golf-Anlage mit Düngemittel oder Pestiziden beaufschlagt wird und ob eine Bewässerung der Fläche erforderlich ist.

Kommentar:

Eine über die übliche Düngung von Grünland hinausgehende Düngung oder Anwendung von Pestiziden erfolgt bei der hier zu erwartenden ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Unterhaltung der Flächen nicht. Eine Bewässerung der Grünlandflächen, wie auf den regulären Golfplätzen üblich, erfolgt für die Swin-Golf-Anlage nicht.

3. Schmutzwasser:

Die voraussichtlichen Abwassermengen und Schmutzfrachten sind anzugeben, ihre Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlage sind zu beurteilen.

Kommentar:

Die Schmutzwasserfrachten werden sich nicht bemerkbar erhöhen. Zusätzliche Hausanschlüsse an den Schmutzwasserkanal sind nicht vorgesehen oder zu erwarten. Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und die Kläranlage sind nicht zu erwarten.

4. Bodenschutz:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. des Flächennutzungsplans sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Ggf. sollten im Rahmen der Umweltprüfung jedoch bei ihnen evtl. vorliegende Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosion (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.

Den eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass sich im Geltungsbereich ein ehemaliger Erdbunker befindet. Ich empfehle im Zuge der Umweltprüfung zu klären, welchem Zweck dieser Bunker diente und ob evtl. wassergefährdende Stoffe in dem Erdbunker gelagert werden bzw. wurden.

Kommentar:

Der Erdbunker unterliegt keinerlei Nutzung und ist verfüllt. Eine Nutzung, auch der umgebenden Flächen ist nicht vorgesehen, der Bereich dient der Eingrünung des Geländes in südöstlicher Richtung.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die erforderlichen Abstimmungen bezüglich des Entwässerungskonzeptes sind mit der zuständigen Fachbehörde vor der Durchführung der Offenlage des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen, ggf. erforderliche Ergänzungen die sich aus der Abstimmung ergeben sind vor der Offenlage einzuarbeiten.

5: Planungsgemeinschaft Westpfalz

Schreiben vom 02.02.2011

Die vom Vorhaben betroffene Fläche ist im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz als Acker/Grünland dargestellt, dies ist lediglich ein weiterer Planinhalt und stellt kein Ziel der Regionalplanung dar. Aus Sicht der Regionalen Raumordnung Westpfalz stehen dem Vorhaben somit keine Festlegungen des ROP Westpfalz entgegen. Grundsätzlich ist das Vorhaben damit zustimmungsfähig.

Mit dem Vorhaben ist die Möglichkeit einer Aufwertung des Landschaftsbildes gegeben, was sich aus Blickrichtung der Umgehungsstraße auf die Ortslage positiv auswirken kann.

Kommentar:

Die abgegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

6. Kreisverwaltung Kaiserslautern – untere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 03.02.2011

zu dem uns vorliegenden Entwürfen der beiden Bauleitpläne nehmen wir nach hausinterner Beteiligung der fachlich zuständigen Behörden wie folgt Stellung:

1. Untere Landesplanungsbehörde

Die Gemeinde Hochspeyer beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem Investor im Bereich des Geyersbergerhofes eine Freizeiteinrichtung mit der Zweckbestimmung "Swin-Golf-Anlage" zu ermöglichen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellt werden.

Da im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hochspeyer das Plangebiet im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft

und im westlichen Bereich als Mischbaufläche dargestellt ist. ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs, 3 BauGB zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Erweiterung der Mischbauflächen vom Geyersbergerhof in östlicher Richtung vor, innerhalb derer auch die geplante Parkplatzfläche realisiert werden soll. Die eigentlichen Spielflächen werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen (Swin-Golf-Anlage) dargestellt.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2004 als Acker- und Grünlandfläche ausgewiesen und wird von einer Vorbehaltsfläche Wasserwirtschaft, Schwerpunkt Grundwasserschutz, überlagert.

Innerhalb der Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz ist bei Nutzungen darauf zu achten, dass hiervon keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserqualität und die Grundwasserneubildung ausgehen. Im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist darzulegen, inwieweit Düngemittel und Pestizide eingesetzt werden und ob eine Bewässerung der Flächen erforderlich ist.

Kommentar:

Die Kommentierung der Stellungnahme der SGD-Süd trifft auch hier zu. Eine über die übliche Düngung von Grünland hinausgehende Düngung oder Anwendung von Pestiziden erfolgt bei der hier zu erwartenden ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Unterhaltung der Flächen nicht. Eine Bewässerung der Grünlandflächen, wie auf den regulären Golfplätzen üblich, erfolgt für die SwinGolf-Anlage nicht. Dies wird vor der Offenlage gem. § Abs. 2 BauGB im Umweltbericht nochmals dargelegt.

Entsprechend weiterführender Informationen (Wikipedia) werden Swin-Golf-Anlagen im Vergleich zu klassischen Golfanlagen naturnah und in extensiver Art und Weise betrieben. Daher bestehen gegen die Darstellung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielanlage (ohne bauliche Anlagen) in Bezug auf die Darstellung als Acker- und Grünlandfläche im Regionalen Raumordnungsplan keine Bedenken.

Kommentar:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Betriebsweise der Swin-Golf-Anlage und die Unterschiede in der Bewirtschaftung im Vergleich zu einer klassischen Golfanlage sind in der Begründung näher darzulegen. Auch ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die ggf. zu erwartende Geräuschentwicklung im Umweltbericht zu thematisieren.

Kommentar:

Die Aussagen zur Betriebsweise und Bewirtschaftung der SwinGolf-Anlage werden bereits aufgrund der vorangegangenen Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen in den Umweltbericht aufgenommen. Darüber hinaus werden Aussagen zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen und die zu erwartende Geräuschentwicklung dahingehend in den Umweltbericht aufgenommen, dass durch den künftigen Ziel-Quellverkehr, der sich teilweise mit dem bereits bestehenden heutigen „Freizeitverkehr Reiterhof“ deckt, keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der zu überplanende Bereich soll neben der Bestandsicherung des landwirtschaftlichen Anwesens mit der Nutzung als Reiterhof insbesondere der Ansiedlung einer weiteren touristischen Einrichtung von überörtlicher Bedeutung dienen. Die Ortsgemeinde Hochspeyer hat großes Interesse daran, die Versorgungssituation mit Einrichtungen der Freizeitgestaltung für die Bürger zu verbessern und hinsichtlich des Angebotspektrums zu erhöhen.

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans, der sich derzeit in der Anhörungsphase befindet, liegt die Gemeinde Hochspeyer mit Umgebung in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Innerhalb dieser Gebiete ist bei allen Raum beanspruchenden Maßnahmen darauf zu achten, dass die landschaftsgebundene Eignung dieser Räume für die Freizeit und Erholung erhalten bleibt. Gerade dieser regionalplanerischen Überlegung dient die vorgesehene landschaftsbezogene Anlage. Ferner dient das Vorhaben dem Ausbau der überörtlichen Fremdenverkehrsinfrastruktur und zudem der Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung, als Teil der kommunalen Daseinsfürsorge.

Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegen das beabsichtigte Vorhaben keine Bedenken. Es ist zu erwarten, dass die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst sind.

Kommentar:

Die abgegebenen Hinweise unterstreichen die überörtliche Bedeutung des Vorhabens.

2. Untere Naturschutzbehörde

Grundsätzliche Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Planentwurf nicht.

Auf Seite 14 des Umweltberichtes ist der Erhalt der Fichteneinfriedung des Reitplatzes als naturschutzfachliche Vermeidungsmaßnahme aufgeführt. Dies ist nicht nachvollziehbar, da Fichteneinfriedungen als landschaftsuntypische Anpflanzungen zu bewerten sind. Es würde sich im Gegenteil positiv auf das Landschaftsbild auswirken, wenn die Fichtenpflanzung mittel- bis langfristig durch eine Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen ersetzt werden könnte.

Kommentar:

Für die angesprochene Fichteneinfriedung wurde zwischenzeitlich eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dahingehend getroffen, dass die Fichteneinfriedung sukzessive durch standortgerechte Gehölze (Laubbäume) ersetzt werden sollen. Die entsprechenden Ergänzungen der textlichen Festsetzungen werden auch im Umweltbericht aufgegriffen und eingearbeitet.

3. Vorbeugender Brandschutz

Die Planunterlagen wurden vom brandschutztechnischen Bediensteten der Kreisverwaltung brandschutztechnisch geprüft. Weitere Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Kommentar:

Mit dieser Feststellung ist davon auszugehen, dass der Brandschutz gewährleistet ist.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu den Fichtenpflanzungen zu ändern. Der Umweltbericht und die Begründung sind anlog den abgegebenen Hinweisen zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.

7. Verbandsgemeindewerke Hochspeyer

Schreiben vom 08.02.2011

In seiner Sitzung vom 8. Februar 2011 hat der Werkausschuss der Verbandsgemeinde Hochspeyer dem Bebauungsplanentwurf unter Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Punkte einstimmig zugestimmt:

1. E-Werk

1.1. In den *textlichen Festsetzungen* ist auf *Seite 9 unter Pkt. 16* der Abstand von den Pflanzen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen festgeschrieben. Zu dem Mindestabstand von 2,50 m gibt es keine Bedenken.

1.1.1. In der *Begründung* ist auf *Seite 4 unter Pkt. 2* erläutert, dass das Plangebiet durch eine 20 kV-Freileitung gekreuzt wird. Dies ist falsch; zwischenzeitlich wurde die Freileitung durch ein Erdkabel ersetzt. Die Freileitung wurde komplett zurückgebaut.

Auf *Seite 8 unter Pkt. 4.3* ist darauf hingewiesen, dass die bereits vorhandenen Gebäude an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen sind. Dies ist unseres Erachtens auch zutreffend.

Auf *Seite 9* ist unter dem *Teilabschnitt Ver- und Entsorgung* darauf hingewiesen, dass weiter benötigte Ver- und Entsorgungsleitungen im Wirtschaftsweg verlegt werden können.

1.1.2. Die vorhandenen und die geplanten Gebäude können insgesamt bis zu einem Anschlusswert von 30 kW angeschlossen werden. Für eine darüber hinausgehende Leistung wäre ein Sondervertrag abzuschließen.

Kommentar:

Kenntnisnahme der Hinweise, die Aussage zur 20 KV -Leitung wird in den Entwurfsunterlagen korrigiert. Die Notwendigkeit eines Sondervertrages zur Stromversorgung ergibt sich mit Vorlage des Bauantrages.

2. W-Werk

2.1.1. In den *textlichen Festsetzung* auf *Seite 9* ist der Abstand von 2,50 m zu den bestehenden als auch geplanten Pflanzungen als ausreichend anzusehen.

Kommentar:

Kenntnisnahme.

2.1.2. Zur *Begründung* auf Seite 8: Es wurde ja bestätigt, dass die geplante Swin-Golf-Anlage **keiner weiteren** Erschließung bedarf und alle bestehenden Gebäude an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen seien. Falls die Anlage jedoch im Nachhinein, z.B. durch eine Berieselungsanlage gewässert werden soll, haben wir Bedenken, das sowohl die Zuleitung als auch der Netzdruck nicht ausreichend sind. Wenn eine Berieselungsanlage gebaut werden soll, darf **keine feste** Verbindung zum Trinkwassernetz bestehen. Es muss eine **sichtbare Trennung** nach DIN EN 1717 vorhanden sein.

Kommentar:

Eine Berieselungsanlage ist nicht vorgesehen, es ergibt sich hierzu kein weiterer Handlungsbedarf.

2.1.3. Zur *Begründung* auf Seite 9: Benötigte Ver- und Entsorgungsleitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Das ist soweit in Ordnung, steht im gewissen Grade aber im Widerspruch zu Pkt. 2, in dem kein weiterer Erschließungsbedarf angemeldet wurde.

Kommentar:

Diese Ausführungen sind vorsorglich aufgenommen, gedacht war insbesondere an eine Beleuchtung der Parkplatzanlage.

2.1.4. Im Hinblick auf die Errichtung einer Reithalle und eines Bistros ist die Bestandsituation des Trinkwassernetzes zu bedenken. Nach unseren Unterlagen liegt in diesem Bereich eine duktile Gussleitung DN 80, die durch eine PE-Leitung d 63 als Ringleitung verbunden wurde. Es sollten auf jeden Fall die Auflagen des Brandschutzes angehört und überprüft werden. Ggf. sollte im Vorfeld ein Abstimmungsgespräch mit allen Beteiligten anberaunt werden.

Kommentar:

Der Brandschutz ist entsprechend der Aussage der Stellungnahme der Kreisverwaltung geichert.

2.1.5. Am Übergabepunkt in der Birkenstraße steht ein Ruhedruck von ca. 3 bar an. Bei der Hauptleitung handelt es sich um eine PVC-Leitung DN 150. Falls höhere Drücke notwendig sein sollten, ist eine Druckerhöhungsanlage einzukalkulieren.

Kommentar:

Es ist davon auszugehen, dass kein höherer Wasserdruck benötigt wird, da die geplanten Vorhaben keine Wasserintensivverbraucher vorsehen. Die weiteren geplanten Einrichtungen können aus der Bestandssituation bedient werden. Sollte ein höherer Druck dennoch benötigt werden, wird dies im Zuge der Realisierung durch Einplanung einer Druckerhöhungsanlage sicherzustellen sein.

3. K-Werk

3.1.1. Über die Anzahl der Besucher ist zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage im Bebauungsplan getroffen. Jedoch ist die Kapazität der Kläranlage Hochspeyer ausreichend zur Aufnahme und Reinigung der Schmutzwässer.

Kommentar:

Kenntnisnahme.

3.1.2. Der heute im Bereich des Geyersbergerhofes bebaute Bereich ist im aktuellen GEP als Einzugsgebiet der Mischkanalisation enthalten. Der Befestigungsgrad ist dort mit 40 bis 50 % geschätzt. Aus hydraulischer Sicht bestehen also gegen die Ableitung zusätzlich anfallender Schmutzwässer keine Bedenken.

Kommentar:

Kenntisnahme

3.1.3. Zur *textlichen Festsetzung auf Seite 6* ist zu bemerken, dass das Grundstück 855/8 lediglich über einen Schmutzwasseranschluss verfügt; anfallendes Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück oder wird anderweitig verwertet. Auch für die geplante Erweiterung durch eine Reithalle empfehlen wir, nur den Anschluss der Schmutzwässer zu erlauben.

Im Bebauungsplan ist aufgeführt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück verwertet werden soll. Es soll zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Alternativ wird die Herstellung von Zisternen zur Rückhaltung und Brauchwassernutzung empfohlen. Grundsätzlich kann diesem Konzept zugestimmt werden.

Kommentar:

Für das auf den Dachflächen einer möglichen Erweiterung (Reithalle) anfallende Niederschlagswasser ist die Rückhaltung vorgesehen. Das zurückgehaltene Regenwasser wird zur Bewässerung des bestehenden Reitplatzes genutzt.

3.1.4. In den *textlichen Festsetzungen ist im Pkt. 10* die Forderung enthalten, vor Einleitung in den öffentlichen Kanal einen Rückhalt von 25 l/m² befestigter Fläche nachzuweisen. Ein Anschluss von Rückhaltungen, auch Notableitungen, an den öffentlichen Kanal ist ausgeschlossen. Deshalb erübrigt sich die Forderung nach der Größe des Rückhaltevolumens. Zu empfehlen ist die Dimensionierung von Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung anhand einschlägiger Vorschriften (z.B. gemäß DIN 1986-100 i.V. m. DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ bzw. DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“).

Kommentar:

Die Rückhaltung und Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer kann sowohl für die mögliche Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen im Westen als auch für die Sport und Spielanlagen mit der zugehörigen Parkplatzanlage im östlichen Geltungsbereich sicher gestellt werden. Auf die festgesetzten Rückhaltevolumina und eventuell erforderliche Notüberläufe kann daher in den textlichen Festsetzungen verzichtet werden.

3.1.5. Die betroffenen Grundstücke sind öffentlich erschlossen. Es ergibt sich für die Verbandsgemeindewerke keine Notwendigkeit zur Erweiterung des öffentlichen Leitungsnetzes.

Kommentar:

Dies ist zutreffend.

3.1.6. Die östlich des Wirtschaftsweges dargestellten Parkplatzflächen empfehlen wir mit durchlässigen Belägen oder Schottertrassen zu befestigen. Dadurch erübrigt sich eine geregelte Entwässerung; das anfallende Oberflächenwasser versickert in der Fläche oder in den Randbereichen.

Kommentar:

Für Stellplätze, Parkplätze und deren Zufahrten ist bereits die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Bebauungsplan geregelt.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Bebauungsplan ist bezüglich des Entwässerungskonzeptes und der Richtigstellung Aussage zur 20 KV-Leitung vor der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend den vorangegangenen Darlegungen anzupassen.

III STELLUNGNAHMEN OHNE BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Die Behörden, deren Stellungnahme ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise abgegeben wurde, sind der Übersichtsliste über den Eingang der Stellungnahmen zu entnehmen.

7. Auslegung

Von den mit Schreiben vom 06.04.2011 beteiligten Trägern öffentlicher Belange gingen bis zum 10.05.2011 bzw. heute insgesamt 4 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Swin-Golf-Anlage Geyersberg der Ortsgemeinde Hochspeyer ein. Alle eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hatten weder Anregungen noch Hinweise vorzubringen.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 07.04.2011 bis einschließlich 10.05.2011 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Hochspeyer, Rathaus, Zimmer 222 (Altbau) während der Dienststunden stattfand, wurden **zwei** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

8. Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger durch Offenlage des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden zwei Stellungnahmen zur Planung abgegeben, deren Abwägung im Ortsgemeinderat Hochspeyer vom 18.05.2011 nachfolgend wieder gegeben wird.

Herr Brüggemann

Schreiben vom 04.04.2011

Herr Brüggemann befürchtet ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbunden Verkehrsbelastungen in den heranführenden Straßen.

Kommentar:

Die verkehrliche Situation und das Verkehrsaufkommen ist bereits im Offenlageexemplar des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Begründung näher dargelegt, Demnach sind negative Auswirkungen zur verkehrlichen Situation auszuschließen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die abgegebene Stellungnahme wird zurückgewiesen, Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich nicht

Herr Mock

Schreiben vom 04.04.2011

Herr Mock teilt mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Swingolf-Anlage bestehen, jedoch vom Abschlag 1 Bälle von ungeübten Spielern auf seine angrenzende Pferdekoppel geschlagen werden und dadurch die Pferde gestört werden. Herr Mock regt daher an, die Abschlagsrichtung zu ändern oder entsprechende Ballfangeinrichtungen vorzusehen.

Kommentar:

Die Beeinträchtigung angrenzender, sensibler Flächen ist auszuschließen, daher sind die Festsetzungen im B-Plan dahingehend anzupassen; analog den Ballfangeinrichtungen zu Bundesstraße sind hier ebenfalls Maßnahmen zu treffen..

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der B-Plan ist, wie vorgeschlagen, zu ergänzen.

9. Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Insbesondere sind zu beachten:

- Wirtschaftliche Belange
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Naturschutzrechtliche Belange
- Wasserwirtschaftliche Belange
- Auswirkungen auf die örtliche Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden

Einzelheiten zu den zuvor aufgeführten Punkten sind Ausführungen und der Dokumentation der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren unter Punkt 6. bis 8. dieser Begründung zu entnehmen.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/ Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt.

10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage zur Bereitstellung von Sport- und Spielflächen wird durch die Ansiedlung einer Swin-Golf-Anlage in der Gemarkung Hochspeyer die Versorgungssituation mit Freizeiteinrichtungen gesichert, ergänzt und verbessert.

11. Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 11,5 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

Geltungsbereich gesamt: **ca. 11,5 ha**

Sport- und Spielfläche gesamt: **ca. 9,8 ha**

Verkehrsfläche gesamt: **ca. 0,005 ha**

12. Realisierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Swin-Golf-Anlage“ in der Ortsgemeinde Hochspeyer soll möglichst umgehend erfolgen.

13. Kosten und Finanzierung

Bei der Realisierung des Gebietes bzw. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden der Verbandsgemeinde und Ortsgemeinde keine Kosten entstehen, da sämtliche Kosten gem. des noch zu schließenden Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Vorhabenträger zu tragen sind.

Der Umfang der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen bestimmt sich nach dem konkreten Bedarf und den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit.

Aufgestellt: 21.06.2011

SSK
Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz
(Stadtplaner)

Anlage Gestaltungsvorschlag

