

- 6. Pfalzgas**
 Schreiben vom 08.05.2002 Anregungen
 6.1 *Leitungstrasse - Baumpflanzungen*

6.1 Leitungstrasse - Baumpflanzungen		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
Es wird darauf hingewiesen, dass Leitungstrassen grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten sind. Der beigefügte Planauszug zeigt den Verlauf der Gasleitung innerhalb der Weiherstrasse. Der Baubeginn ist mit der Betriebsstelle Frankenthal abzustimmen.	Die Leitungstrasse verläuft außerhalb des Geltungsbereiches, Baumstandorte sind im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstrasse in die Weiherstrasse nicht vorgesehen. Im Zuge der Realisierung werden alle Versorgungsträger durch die zuständige Bauleitung koordiniert.	Kenntnisnahme.

- 7. Vogel / Wise**
 Schreiben vom 31.05.2002 Anregungen und Bedenken
 Schreiben vom 01.05.2002 Ankündigung einer Begründung des Einspruchs
 7.1 *Frischlufschneise, Erweiterung des Geltungsbereiches*

7.1 Frischlufschneise, Erweiterung des Geltungsbereiches		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
Die gemeinsame Stellungnahme von Frau Else -, Herrn Franz -, Frau Dr. Pia Vogel und Herrn Wise bezieht sich auf die sog. Frischlufschneise, im Zuge der Änderung des FNP im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet. Es wird ausgeführt, dass eine verbleibende Freihaltung von 5,0 m die Funktion der Frischlufschneise noch erhalten solle und durch die geplante Bebauung entsprechend den Ausführungen zum B-Plan die Funktion nicht beeinträchtigt wird. Weiter wird die Funktion der Frischlufschneise bereits heute bestritten (Bauhof und Schwimmbad) und die im FNP zugeordnete Funktion werde durch die geplante Bebauung sicher weiter eingeschränkt. Es wird daher beantragt, dass die Frischlufschneise aufgrund ihrer Funktionslosigkeit aufgegeben wird und das Baugebiet bis an die Weiherstrasse erweitert wird. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass bei einer Erweiterung eine Neutrassierung der Erschließungsstraße möglich wird und die Erschließungskosten reduzieren würde.	Die intensiven Diskussionen und umfangreichen Abstimmungen mit der Kreisverwaltung, Landesplanung und Landespflege haben gezeigt das die Offenhaltung des Talraumes eine wichtige Bedeutung auch für das Mikroklima im Bereich der Weiherstrasse hat. Durch das mit der Landesplanung und Landespflege abgestimmte Bebauungskonzept wird erreicht, dass der Talraum zwischen der Bebauung entlang der Weiherstraße und der geplanten Bebauung in einer Breite von mindestens 45,0 m offen gehalten werden kann und sich nach Osten aufweitet. Von einer Reduzierung der Breite auf 5,0 m kann somit keine Rede sein, auch ist die Funktion grundsätzlich gesichert. Zu vermeiden war und ist eine Quer- oder Riegelbebauung des Talraumes. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf die Stellungnahme der Kreisverwaltung hingewiesen, die ausdrücklich begrüßt, dass die Anregungen, die im Vorfeld der Planung abgegeben wurden, in der Bebauungskonzeption berücksichtigt wurden.	Dem Antrag auf Erweiterung des Baugebietes nach Süden zur Weiherstraße kann aus Gründen der Offenhaltung des Talraum nicht entsprochen werden.

8. Egelhof
 Schreiben vom 28.05.2002 Anregungen

8.1 Erweiterung des Geltungsbereiches

8.1 Erweiterung des Geltungsbereiches		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
<p>Die Grundstückseigentümer Egelhof, Flurstück-Nr. 1384/10 in der Kirchstraße 51 bitten um Einbeziehung des südlichen Grundstücksteiles mit einer Fläche von ca. 350 m² in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es wird darauf hingewiesen, dass dadurch ein weiterer Bauplatz ermöglicht wird.</p>	<p>Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt wäre zunächst auch eine Einigung mit der Vorhabenträgergemeinschaft herbeizuführen. Es sprechen aber auch planerische Gründe gegen eine Einbeziehung dieses Grundstücksteiles, da die Fläche nicht soweit nach Süden reicht wie die derzeit geplante Ausgleichsfläche, auf der entsprechend dem Oberflächenentwässerungskonzept die Niederschlagswässer der geplanten Erschließungsstrasse zurückgehalten und soweit möglich zur Versickerung gebracht werden sollen. Eine Verlagerung der Bauflächen nach Osten ist nicht möglich, da dann kein ausreichendes natürliches Gefälle vorhanden ist um die Oberflächenwässer der Straßenverkehrsfläche in die Rückhaltenmulden zu leiten. Darüber hinaus würde die derzeit anrechenbare Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erheblich reduziert, mit der Folge, dass der Ausgleich nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden kann (vgl. Landespflegerischen Planungsbeitrag) und weitere Flächen außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt werden müssten. Auf eine Einbeziehung sollte aus den genannten Gründen verzichtet werden.</p>	<p>Dem Antrag auf Erweiterung des Baugebietes nach Osten kann aus Gründen der Landespflege und der Oberflächenwasserbeseitigung nicht entsprochen werden.</p>

III. Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

Straßen- und Verkehrsamt Kaiserslautern
Schreiben vom 19.06.2002

Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn
Schreiben vom 07.06.2002

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
Schreiben vom 03.06.2002

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle
Gewerbeaufsicht**
Schreiben vom 27.05.2002

Pfalzwerke
Schreiben vom 24.05.2002

Forstamt Hochspeyer
Telefonat vom 21.05.2002

Saar Ferngas
Schreiben vom 17.05.2002

Kulturamt Kaiserslautern
Schreiben vom 06.05.2001

9.		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlußvorschlag OG-Rat
Alle vorgenannten Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.		Kenntnisnahme.

7.0 AUSLEGUNG

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weiherstraße“ lag in der Zeit vom 21.02.2003 bis einschließlich 21.03.2003 im Rathaus der Verbandsgemeinde Hochspeyer, Bauabteilung, öffentlich aus. Bedenken und Anregungen konnten während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hochspeyer erklärt werden.

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB), die im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen, Hinweisen oder Bedenken abgegeben hatten, wurden von der mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 11.02.2003 unterrichtet und ihnen wurde ausreichend Gelegenheit gegeben, sich nochmals zur Planung zu äußern.

Im Rahmen der Offenlage des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie den betroffenen Bürgern insgesamt 3 Stellungnahmen ein. Von Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgebracht. Von den Bürgern ging im Zuge der Offenlage eine Stellungnahme mit Anregungen ein.

8.0 AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen der einzelnen Träger öffentlicher Belange und Bürger entsprechend der Zuordnung der Auflistung der eingegangenen Stellungnahmen mit einer stichwortartigen Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme aufgeführt. Zu jedem der formulierten Bedenken, Anregungen und/oder Hinweise des jeweiligen Trägers und der Bürger erfolgt die inhaltliche Wiedergabe, eine (kurze) Stellungnahme aus Sicht der Bauleitplanung, und daneben wird ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

Anmerkung:

Der heutige Vorhabenträger, die WVE GmbH, hat zwischenzeitlich mit Kaufvertrag vom 09.05.2003 die Grundstücke innerhalb des Plangebietes „Weiherstraße“ (Gemarkung Hochspeyer) in der Ortsgemeinde Hochspeyer von den bisherigen Eigentümern, der Vorhabenträrgemeinschaft Weiherstraße, erworben und eine Einverständniserklärung der Familie Vogel vorliegen, dass Teilflächen des Nachbargrundstückes in die Planung einbezogen werden können. Dadurch liegen weiterhin die Voraussetzungen zur Anwendung des städtebaulichen Planungsinstrumentes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Der Rat der Ortsgemeinde Hochspeyer hat in seiner Sitzung am 02.07.2003 dem Wechsel des Vorhabenträgers zugestimmt.

Behandlung der Anregungen, Bedenken und Hinweise

1. Von den Trägern öffentlicher Belange ging eine Stellungnahmen ein. Die SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Kaiserslautern, teil mit, dass keine weiteren Anregungen und Bedenken vorzutragen sind.

2. **Stellungnahme Vogel**
Schreiben vom 13.03.2003 Anregungen

2.1 *Frischluftschneise*

2.1 Frischluftschneise,		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
Die gemeinsame Stellungnahme von Frau Else Vogel, Herrn Franz Vogel und Frau Dr. Pia Vogel bezieht sich auf die sog. Frischluftschneise im Zuge der Änderung des FNP und im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet. Hierzu wird auf das Schreiben vom 18.03.2003 verwiesen. Es wird beantragt, dass die Frischluftschneise nicht weiterhin Gegenstand der Planung im Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan sein sollte und daher nicht mehr in der Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt werden soll.	Die intensiven Diskussionen und umfangreichen Abstimmungen mit der Kreisverwaltung, Landesplanung und Landespflege haben gezeigt das die Offenhaltung des Talraumes eine wichtige Bedeutung auch für das Mikroklima im Bereich der Weiherstrasse hat. Die Offenhaltung ist im Änderungsentwurf der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplan dargestellt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich hieraus kein Handlungsbedarf. Mit der Familie Vogel wurde nochmals eine mögliche Bebauung im Bereich der Weiherstraße besprochen. Die Grundstücke der Familie Vogel sind gem. § 34 BauGB (Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage) bebaubar, wobei ein Grundstück im rückwärtigen Bereich auch über die geplante Straße des Baugebietes erschlossen werden kann/soll. Die Familie Vogel hat daher einer Verschiebung der	Die vorgetragenen Änderungen zur Aufgabe der Offenhaltung in diesem Bereich der „Weiherstrasse“ sind im weiteren Änderungsverfahren der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Die Teilflächen (1,5 m breiter Streifen) der Grundstücke FI-Nr. 1396/26 und Flurstück, FI-Nr. 1374/2 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, die Teilflächen des Grundstückes 1362/4 (Bauhof) werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Straßenverkehrsfläche der Gebietszufahrt ist entsprechend der Änderung des Geltungsbereiches um 1,5 m nach Osten zu verschieben und die nördlich angrenzenden, geplanten, privaten Grünflächen sind entsprechend auf einer Länge von ca. 15 m in der Breite von 1,5 m zu reduzieren, dieser schmale Streifen ist als Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Für den so abgeänderten

	<p>Straßenverkehrsfläche um 1,5 m nach Osten auf die Grundstücksflächen der Flurstücke FI-Nr. 1396/26 und Flurstück, FI-Nr. 1374/2 zugestimmt, so dass eine Einbeziehung der Flächen des Bauhofes in einer Breite von 1,5 m entfallen kann. Vor dem Satzungsbeschluss sind sowohl der Geltungsbereich entsprechend abzuändern als auch die Straßenverkehrsfläche nach Osten zu verlegen. Die Grundzüge der Planung sind zwar nicht berührt, aber die Verschiebung der Straßenverkehrsfläche macht eine Änderung des Geltungsbereiches erforderlich, was wiederum eine erneute Offenlage notwendig macht.</p>	<p>Entwurf, wird gem. § 3 Abs. 3 BauGB die erneute, verkürzte Offenlage beschlossen, dabei wird gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen bestimmt. Weiterhin wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.</p>
--	--	--

8.1 Erneute öffentliche Auslegung

Für den so abgeänderten Entwurf, wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates Hochspeyer am 02.07.2003 gem. § 3 Abs. 3 BauGB die erneute, verkürzte Offenlage beschlossen, dabei wurde gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen bestimmt. Weiterhin wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können

Die erneute, verkürzte Offenlage des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 25.08.2003 bis 08.09.2003. Im Rahmen dieser Offenlage gingen weder von Trägern öffentlicher Belange noch von Bürgern Stellungnahmen zur Planung ein.

8.2 Nochmalige, erneute öffentliche Auslegung

Vor Satzungsbeschluss wurden durch den Grundstückseigentümer, insbesondere im Hinblick einer flexibleren Teilung und Nutzung von Bauplatzflächen Änderungen angeregt, wobei der räumliche Geltungsbereich unverändert beibehalten wird.

In folgenden Punkten wurden daher in der Sitzung am 02.03.2005 durch den Ortsgemeinderat Hochspeyer Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Für die zeichnerischen Festsetzungen wurden die einzelnen Baufenster zu einem Fensterband zusammengefasst. Die Bautiefe wurde entsprechend der

Straßenführung unterschiedlich mit 12,0 m bis 20,0 m festgesetzt. Der Abstand der vorderen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie wurde im Bereich der Wendeanlage mit 2,0 m festgesetzt, wobei in diesem Zusammenhang auch die Lage des Wendehammers an die tatsächlichen, örtlichen Verhältnisse angepasst.

2. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich der Bauweise dahingehend abgeändert, dass in der offenen Bauweise neben den Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden in dem Punkt „Dachform“ abgeändert, so sind nun neben den Pultdächern auch Satteldächer mit den gemäß Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen zulässig.

Für den abgeänderten Entwurf, wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates Hochspeyer am 02.03.2005 gem. § 3 Abs. 3 BauGB die erneute, verkürzte Offenlage beschlossen, dabei wurde gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen bestimmt. Weiterhin wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können

Die erneute, verkürzte Offenlage des Planentwurfes erfolgt in der Zeit vom 04.04.2005 bis 18.04.2005.

9.0 ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 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.

In dieser konkreten Planung sind insbesondere die Anforderungen der Bevölkerung nach der Bereitstellung von Bauland, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes von Bedeutung. Darüber hinaus waren die Anforderungen an eine geordnete und naturnahe Oberflächenwasserbeseitigung im Zuge der Abwägung von besonderem Belang, die sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Abstimmung mit der Fachbehörde ergebenden Anregungen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

10.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen entstehen.

Die in Anspruch genommenen Flächen gehen als Pflanzstandort und Versickerungsfläche für Oberflächenwässer verloren, können aber im Hinblick auf die landespflegerischen Aspekte zum Teil auf den Einzelgrundstücken kompensiert werden, da diese über relativ große Flächen verfügen.

Durch die grünordnerischen, hinsichtlich der Landespflege relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird, unter Berücksichtigung des erforderlichen Entwicklungszeitraumes der einzelnen Maßnahmen dazu beigetragen, die unvermeidbar eintretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in diesem Raum auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Die Maßnahmen werden insgesamt dazu beitragen, eine positive Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich herbeizuführen.

Durch den B-Plan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die auszugleichen sind. In diesem Zusammenhang wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen, welcher die ökologische Bewertung der Flächen und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen formuliert. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bereits näher bestimmt und entsprechend festgesetzt.

10.2 AUSWIRKUNG AUF SOZIALE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Im Vordergrund steht die Bereitstellung von benötigtem Wohnbauland. Die sozialen Verhältnisse und Bindungen sollen gestärkt werden. Dabei soll noch auf die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung als eine der Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB hingewiesen werden.

11.0 PLANVERWIRKLICHUNG

Die Planverwirklichung wird umgehend angestrebt. Weitere Einzelheiten zur Realisierung der Vorhaben werden in dem zwischen der Vorhabenträgersgemeinschaft und der Ortsgemeinde Hochspeyer abzuschliessenden Durchführungsvertrag geregelt.

12.0 FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha. Das Baugebiet bietet bei einer Nettobaulandfläche von ca 0,36 ha; ca. 0,24 ha sind als privates Grünland und ca. 0,1 ha als Verkehrsflächen festgesetzt - Raum für insgesamt ca. 6 Gebäude. Bei festgesetzten maximalen 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude können max. 12 Wohneinheiten im Plangebiet realisiert werden.

Damit wird insgesamt auch der Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

13.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Hochspeyer werden bei der Realisierung des Gebietes keine Kosten entstehen, da die Erschließungs- und Planungskosten von dem Vorhabenträger getragen werden.

Die Ausarbeitung der Begründung erfolgte durch das Planungsbüro SSK; Stadtplanung Schlunz Kaiserslautern, Am Harzhübel 61; 67663 Kaiserslautern

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 14. Februar 2003

Überarbeitet: Juni 2003

März 2005

Hochspeyer, den

Der Ortsbürgermeister

(DS)

Scherer