

## **Bebauungsplan "Ökohof Gehrweiler" in der Gemeinde Gehrweiler**

### **Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

1. Allgemeines zum Verfahren
2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: August 2018

## 1. Allgemeines zum Verfahren

Die Gemeinde Gehrweiler möchte im Außenbereich die Errichtung eines Ökohofes ermöglichen und möchte durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes dieses Projekt unterstützen.

Am 27.10.2016 wurde im Gemeinderat das Projekt vorgestellt und die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Gleichzeitig wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes angenommen. Von März bis April 2017 erfolgte die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Am 04.04.2018 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes im Gemeinderat vorgestellt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Vom 22.06.2018 bis 23.07.2018 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der Bitte angeschrieben, eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes abzugeben. Dabei hatten sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange genügend Zeit, sich über den Entwurf des Bebauungsplanes zu informieren und entsprechende Anregungen und Hinweise vorzutragen.

Anschließend ist der Rücklauf der Stellungnahmen sowie deren Abwägung bzw. Berücksichtigung und Beachtung in der weiteren Planung dargestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen Amt für öffentliche Sicherheit Bezirksamtsstraße 7 67806 Rockenhausen	26.06.2018	keine
2.	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Außenstelle Schulaufsicht Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt	02.07.2018	keine
3.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Verwaltungsaufgaben Morlauerer Straße 21 67657 Kaiserslautern	22.06.2018	Fehlanzeige
4.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte Camberger Straße 10 60327 Frankfurt am Main	23.07.2018	keine
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH NL Südwest PTI 11 Pirmasenser Straße 65 67655 Kaiserslautern	18.07.2018	Hinweise
6.	Deutscher Wetterdienst Abteilung Finanzen und Service Frankfurter Straße 135 63067 Offenbach	17.07.2018	keine

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange, Behörden</b>	<b>Eingang am</b>	<b>Anregungen und Hinweise</b>
7.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westpfalz Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	05.07.2018	keine
8.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft GmbH Hohlstraße 12 55743 Idar-Oberstein	02.07.2018	keine
9.	Forstamt Donnersberg Dr.-Carl-Glaser-Straße 2 67292 Kirchheimbolanden	03.07.2018	keine
10.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer	28.06.2018	Hinweise
11.	Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH Ingersheimer Straße 20 70499 Stuttgart	17.07.2018	keine
12.	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Gesundheitsamt Uhlandstraße 2 67292 Kirchheimbolanden	18.07.2018	Hinweise
13.	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Untere Landesplanungsbehörde Uhlandstraße 2 67292 Kirchheimbolanden	10.07.2018	Hinweise
14.	Kreisverwaltung Donnersbergkreis Wasserwirtschaft, Immissionsschutz, Vollzugs- und Ordnungsbehörde Uhlandstraße 2 67292 Kirchheimbolanden	25.07.2018	Hinweise
15.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesdenkmalpflege Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege Schillerstraße 44 - Erthaler Hof 55116 Mainz	17.07.2018	keine
16.	Landesamt für Geologie und Bergbau Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz	20.07.2018	keine
17.	Landesbetrieb Mobilität Worms Schönauer Straße 5 67547 Worms	09.08.2018	Hinweise
18.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Röchlingstraße 1 67663 Kaiserslautern	03.08.2018	keine

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange, Behörden</b>	<b>Eingang am</b>	<b>Anregungen und Hinweise</b>
19.	Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern Morlauterer Straße 20 67657 Kaiserslautern	20.07.2018	keine
20.	Pfalzgas GmbH Wormser Straße 123 67277 Frankenthal	13.07.2018	keine
21.	Pfalzwerke Netz AG NB - Netzbau Kurfürstenstraße 29 67061 Ludwigshafen	25.07.2018	Hinweise
22.	Planungsgemeinschaft Westpfalz Bahnhofstraße 1 67655 Kaiserslautern	11.07.2018	keine
23.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht Hauptstraße 238 55743 Idar-Oberstein	20.07.2018	keine
24.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	18.07.2018	Hinweise
25.	Verbandsgemeindewerke Rockenhausen Kaiserslauterer Straße 10a 67806 Rockenhausen	21.06.2018	keine
26.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH Abteilung Planung und Angebot B1 3-5 68159 Mannheim	22.06.2018	keine
27.	Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V. Kirchenstraße 13 67823 Obermoschel	09.07.2018	keine
28.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e. V. Fasanerie 1 55457 Gensingen	29.06.2018	keine
29.	Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes Fröbelstraße 24 67433 Neustadt	10.07.2018	keine
30.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Rheinland-Pfalz e. V. Kirchenstraße 13 67823 Obermoschel	16.07.2018	keine
31.	Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg Hauptstraße 27 67697 Otterberg		

Nr.	Öffentlichkeitsbeteiligung	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Ehepaar aus Gehrweiler	23.07.2018	Bedenken
2.	Herr Egon W. 67724 Gehrweiler	23.07.2018	Bedenken

Hinweis:

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen dieser Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die abgegeben wurden, aufgeführt. Diese wurden zum größten Teil in der Originalfassung abgedruckt und teilweise zur besseren Lesbarkeit neu zugeschnitten. Teilweise werden die Sachdarstellungen der Stellungnahmen jedoch in Kurzform dargestellt. Die personenbezogenen Daten aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht. Die Originalstellungnahmen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen eingesehen werden.

## **2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **2.1 Stellungnahme der Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen, Amt für öffentliche Sicherheit, Rockenhausen vom 26.06.2018**

#### Sachbericht:

Es wird erklärt, dass keine Gründe bekannt seien, die gegen eine Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen. Es wird auf gegebenenfalls verkehrsrechtliche Sicherungsmaßnahmen, Beschilderungen etc. hingewiesen, die gegebenenfalls bei der Erschließung erforderlich werden. Es wird um Kontaktaufnahme gebeten.

#### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

### **2.2 Stellungnahme der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht, Neustadt vom 02.07.2018**

#### Sachbericht:

Es wird erklärt, dass die Belange der Schulaufsicht nicht betroffen sind und deshalb keine Einwände vorgetragen werden.

#### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

### **2.3 Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verwaltungsaufgaben, Kaiserslautern vom 22.06.2018**

#### Sachbericht:

Es wird auf die Zuständigkeit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Düsseldorf hingewiesen.

#### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

### **2.4 Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt vom 23.07.2018**

#### Sachbericht:

Es wird erklärt, dass die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt seien.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

**2.5 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, NL Südwest, PTI 11, Kaiserslautern vom 18.07.2018**

Sachbericht:

Es wird auf Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom im Planbereich hingewiesen, die in einem beigefügten Plan zu entnehmen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass die Telekommunikationslinien nicht beschädigt werden und zukünftig ein ungehinderter Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse müssen freigehalten werden, damit sie gefahrlos geöffnet bzw. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planung wird um Einweisung seitens der zentralen Planauskunft Südwest, Neustadt, gebeten.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es erfolgt ein allgemeiner Hinweis in den Unterlagen. Die bestehenden Leitungen sind in der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

**2.6 Stellungnahme des Deutschen Wetterdienstes, Offenbach vom 17.07.2018**

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass nach Prüfung seitens des Deutschen Wetterdienstes keine Einwände gegen die Planung bestehen. Auch sind keine Standorte des Deutschen Wetterdienstes beeinträchtigt oder betroffen. Es wird allgemein nochmals auf das Schutzgut Klima hingewiesen, das in der Planung zu berücksichtigen ist.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Das Schutzgut Klima ist in den Bebauungsplanunterlagen bereits ausreichend behandelt. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

**2.7 Stellungnahme des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westpfalz, Kaiserslautern vom 05.07.2018**

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass keine Bedenken bestehen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## **2.8 Stellungnahme der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein vom 02.07.2018**

### Sachbericht:

Es wird erklärt, dass die in Zuständigkeit der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft befindlichen Produktenfernleitungen der NATO und der Bundeswehr vom Vorhaben nicht betroffen seien.

### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## **2.9 Stellungnahme des Forstamtes Donnersberg, Kirchheimbolanden vom 03.07.2018**

### Sachbericht:

Es wird erklärt, dass aus forstlicher Sicht keine Bedenken bestehen, da keine Waldflächen betroffen sind.

### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## **2.10 Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer vom 28.06.2018**

### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt IV.7 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Aktualisierung und Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

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.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

#### Prüfung und Abwägung:

Die allgemeinen Hinweise und die aufgeführten Punkte werden redaktionell in den Unterlagen aktualisiert, die Hinweise zu den Kleindenkmälern ergänzt. Die sonstigen Hinweise sind bereits ausreichend in den Unterlagen dargestellt.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

### **2.11 Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stuttgart vom 17.07.2018**

#### Sachbericht:

Es wird erklärt, dass gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend gemacht werden. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Auch sei keine Neuverlegung geplant.

Über eine Ausbauentcheidung wird nach Wirtschaftlichkeitskriterien eine entsprechende Entscheidung getroffen.

## Prüfung und Abwägung

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

### **2.12 Stellungnahme der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Gesundheitsamt, Kirchheimbolanden vom 18.07.2018**

#### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Datum vom 22.06.2018 wurde dem Ref. Gesundheitswesen der Kreisverwaltung Kirchheimbolanden als Träger öffentlicher Belange der oben genannte Bebauungsplan vorgelegt.

Die Flächen im Bebauungsplan werden als Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft und Fremdenverkehr“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Am 25.06.2018 fand eine Besprechung in der Kreisverwaltung, Kirchheimbolanden, bezüglich des Abwasserkonzeptes für den Ökohof Hinkel, Gehrweiler statt. Die Planung des Abwasserkonzeptes wurde durch die Firma Eco-Design / Herrn Böttcher vorgestellt. Siehe hierzu auch den Besprechungsvermerk der Umwelta Abteilung / Ref. 73 der Kreisverwaltung, der allen Beteiligten zugegangen ist.

Nach Überprüfung der Planungsunterlagen und unter Zugrundelegung der Erkenntnisse aus der Besprechung bezüglich des Abwasserkonzeptes sowie der Trinkwasserversorgung kann von Seiten des Ref. Gesundheitswesen der Kreisverwaltung keine uneingeschränkte Zustimmung zum Bebauungsplan erfolgen.

Zu klären ist:

- Das endgültige Abwasserkonzept – mehrere Teiche? Dimensionen? Teichgröße (B-Plan spricht von 200 cbm, max. 1.200 cbm)?
- Die Freizeitnutzung des Teiches, wie geplant?
- Die Trinkwasserversorgung – Im B-Plan sind sowohl ein eigener Brunnen, wie auch ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung vorgesehen. Lt. Aussage von Herrn Persohn / VG Rockenhausen ist nur ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz geplant. Auch hier sind zur endgültigen Stellungnahme durch das Gesundheitsamt detaillierte Aussagen notwendig.

Bereits bei der frühzeitigen Unterrichtung über die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes im Februar 2017 haben wir in unserem Schreiben vom 13.03.2017 auf die fehlenden detaillierten Angaben hingewiesen.

Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

#### Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum Abwasserkonzept und zur Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Wie in den Unterlagen ausführlich dargestellt, ist sowohl die Abwasserableitung als auch die Trinkwasserversorgung durch entsprechende Netzanbindungen sichergestellt. Die hier angesprochenen alternativen Abwasserentsorgungsanlagen und die Eigen-Trinkwasserversorgung sind nicht Inhalt der Bauleitplanung und sind in weiteren Erschließungs- und Genehmigungsplanungen zu berücksichtigen und mit dem Gesundheitsamt als auch mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Detaillierte technische Ausführungen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....  
Nein-Stimmen: .....  
Stimmenthaltungen: .....

### **2.13 Stellungnahme der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Landesplanungsbehörde, Kirchheimbolanden vom 18.07.2018**

#### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Lieser,

der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans wird seitens der unteren Landesplanungsbehörde unter folgenden **Bedingungen** zugestimmt:

- Der Standort des Windrads ist im Rahmen der Bauleitplanung zu definieren. Der Zulässigkeit des Windrads mit einer Gesamthöhe von maximal 25,0 m innerhalb der überbaubaren Fläche des Sondergebiets SOLuF2 wird zugestimmt, alternativ kann nach entsprechender Abstimmung eine spezielle Fläche gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zusätzlich festgesetzt werden.

Einer allgemeinen Zulässigkeit von Windenergieanlagen innerhalb der gesamten Fläche der beiden Sondergebiete, wie in Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen vorgesehen, wird nicht zugestimmt, da so die Auswirkungen aufs Landschaftsbild und angrenzende Naturräume nicht abgeschätzt werden können.

#### Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis, dass seitens der Unteren Landesplanungsbehörde dem Bebauungsplan zugestimmt wird, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Standort für ein Windrad wird zur Schonung des Landschaftsbildes, wie vorgeschlagen, auf die Baufenster des SO<sub>LuF</sub> 2 beschränkt.

#### Sachbericht:

- In einer Vorbesprechung am 21.12.2017 in der Kreisverwaltung wurde abgestimmt, dass – sofern neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch eine Nutzung für Gastronomie und / oder Beherbergung vorgesehen wird – eine Linksabbiegespur zwingend erforderlich ist. Dies hat auch der Landesbetrieb Mobilität in seiner Stellungnahme vom 27.03.17 im Rahmen der ersten Trägerbeteiligung deutlich gemacht.  
In der Begründung auf S. 11 wird zwar erläutert, dass im Falle der Realisierung der Fremdenverkehrseinrichtungen der Aufbau der Anbindung an die L 386 vorgesehen ist. Doch auch wenn der Bauherr die Realisierung der touristischen Nutzung offen lässt, wird durch den Plan Baurecht für diese Nutzungen geschaffen, den verkehrlichen Anforderungen wird jedoch nicht entsprochen. Dieser Widerspruch ist auszuräumen. Aus dem Bebauungsplan muss eindeutig hervorgehen, dass die Realisierung des SOLuF1 nur mit einem entsprechenden Straßenausbau zulässig ist (Bemerkung in der Begründung reicht nicht aus).

#### Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis zur Linksabbiegespur im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung für Gastronomie und Beherbergungsgewerbe werden zur Kenntnis genommen. Eine bauplanungsrechtliche Festsetzung mit der Verknüpfung der Nutzung mit dem Bau einer Linksabbiegespur ist rechtlich nicht möglich. Vorbereitend zur Baugenehmigung wurde in einem Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde diese Regelung vereinbart. Der Hinweis in der Begründung verbleibt zur Klarstellung. Der Vertrag wird den Unterlagen noch beigelegt.

#### Sachbericht:

Es werden folgende **Hinweise** gegeben:

- Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rockenhausen entwickelt, er ist der unteren Landesplanungsbehörde nach Satzungsbeschluss zur Genehmigung vorzulegen. Aufgrund der anstehenden Fusion der beiden Verbandsgemeinden Rockenhausen und Alsenz-Obermoschel, nach der ein gemeinsamer neuer Flächennutzungsplan aufgestellt werden wird, soll folgendermaßen verfahren werden:
  1. Der Ortsgemeinderat Gehrweiler beschließt in seiner Sitzung, die Verbandsgemeinde Rockenhausen darauf hinzuweisen, dass sie bei der nächsten Fortschreibung/Neuaufstellung das betreffende Gebiet aufnehmen soll.
  2. Der Verbandsgemeinderat Rockenhausen beschließt, das betreffende Gebiet in den neuen Flächennutzungsplan aufzunehmen.
  3. Unmittelbar nach der Fusion ist das Verfahren für den neuen Flächennutzungsplan durch die neue Verbandsgemeinde einzuleiten.
  4. Wir bitten um Vorlage der entsprechenden Beschlüsse.

**Anmerkung:** Laut Begründung auf S. 25 wurde im Juni 2018 ein Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Hierzu liegen uns noch keine Unterlagen vor. Falls der Beschluss noch nicht gefasst wurde, empfehlen wir die o.g. Vorgehensweise.

#### Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen. Die hier vorgeschlagene Vorgehensweise wurde mittlerweile umgesetzt. Die entsprechenden Beschlüsse wurden gefasst.

#### Sachbericht:

- Die Nutzung der Verkehrsflächen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Gehrweiler und der AgroAsset GmbH geregelt (s. Punkt 1.6 der textlichen Festsetzungen). Der städtebauliche Vertrag ist somit Bestandteil des Bebauungsplans. Wenn die Gemeinde den Bebauungsplan der unteren Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vorlegt, ist der unterzeichnete städtebauliche Vertrag beizufügen.

#### Prüfung und Abwägung:

Der städtebauliche Vertrag wird den Genehmigungsunterlagen beigelegt.

#### Sachbericht:

- In Raum + Monitor ist die Fläche, die zurzeit überplant wird, als Außenbereich dargestellt. Der neue Bebauungsplan sieht in erster Linie eine landwirtschaftliche Nutzung vor, an Wohnnutzung ist die Betriebsleiterwohnung geplant, außerdem ist Beherbergungsgewerbe in kleinem Umfang vorgesehen. Für die Flächen, die gewerblich oder für eine Wohnnutzung überplant werden, sind die Außenreserven der Gemeinde Gehrweiler an anderer Stelle zu reduzieren.

#### Prüfung und Abwägung:

Die zusätzlichen Wohnflächen werden im Raum+Monitor entsprechend ergänzt.

#### Sachbericht:

- Die textlichen Festsetzungen und die ausgefüllten Verfahrensvermerke sind spätestens nach Satzungsbeschluss auf der Planurkunde zu ergänzen.

#### Prüfung und Abwägung:

Die Textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerke werden auf der Genehmigungsfassung der Planurkunde ergänzt.

#### Sachbericht:

- Die Rechtsgrundlagen auf der Planurkunde sind zu aktualisieren.

#### Prüfung und Abwägung:

Die Rechtsgrundlagen auf der Planurkunde werden nach dem Satzungsbeschluss aktualisiert.

#### Sachbericht:

- Der Löschteich ist noch in die Legende zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.

#### Prüfung und Abwägung:

Der Löschteich wird in der Legende ergänzt.

#### Sachbericht:

- S. 23 der Begründung, Punkt 5.2: „Sollten die angestrebten Freizeitnutzungen (...) sowie der kleine Hofladen für die Eigenvermarktung realisiert werden, wird der Ökohof von Besucherverkehr angefahren und **eine Anbindung über Gehrweiler ist für Besucherverkehr dann nicht mehr möglich**“ Anmerkung hierzu: Eine Anbindung für Besucherverkehr über Gehrweiler ist von Anfang an ausgeschlossen, denn dieser Weg darf ausschließlich für den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden, wie u.a. auf S. 19 der Begründung dargelegt.

#### Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen ergänzt, dass dieser Weg nur für landwirtschaftlichen Verkehr zugelassen ist.

#### Sachbericht:

- Für die Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung, insbesondere die des Schlachthausabwassers, ist ein Konzept zu erstellen, das mit den betroffenen Behörden abgestimmt werden muss.

#### Prüfung und Abwägung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung wurden inzwischen mit den Behörden abgestimmt. Details bedürfen einer weiteren Abstimmung im Rahmen der technischen Erschließungs- und Genehmigungsplanung. Da es sowohl für die Abwasserentsorgung als auch für die Trinkwasserversorgung eine entsprechende alternative Erschließung über das öffentliche Versorgungsnetz gibt, die auch in den Unterlagen dargestellt ist, sind weitere Abstimmungen für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### Sachbericht:

- Begründung S. 16, zu Nebenanlagen: „Sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster notwendig, betreffen jedoch lediglich unterirdische oder erdgleiche bauliche Anlagen, zu der auch die Windenergieanlage gehört“. Anstelle von „notwendig“ ist vermutlich „zulässig“ gemeint, Windenergieanlagen sind nicht unterirdisch / erdgleich. Das gleiche gilt für Carports und Garagen.

Der Errichtung von Windenergieanlagen bis 25 m Höhe wird zugestimmt, jedoch nur innerhalb des Baufensters des Sondergebiets SOLuF2, oder in einer speziell festzusetzenden Fläche gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (s.o.).

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Hinweise werden redaktionell korrigiert. Es wird ein Bereich festgelegt, in dem Windenergieanlagen errichtet werden dürfen.

Sachbericht:

- Im Rahmen der Abwägung wurde vom Ortsgemeinderat beschlossen, dass die von der Direktion Landesarchäologie gegebenen Hinweise in den allgemeinen Hinweisen ergänzt werden. Dies wurde nicht umgesetzt. Die dort aufgeführten Hinweise sind nicht aktuell und z.T. fehlerhaft (z.B. ist nicht Trier zuständig, sondern Speyer). Die betroffenen Passagen sind zu berichtigen.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise der Direktion Landesarchäologie werden aktualisiert.

Sachbericht:

- Die Hinweise der Pfalzwerke Netz AG sollten entsprechend dem Vorschlag in den Bebauungsplan eingearbeitet werden. Dies erfolgte jedoch nicht vollständig (Schutzstreifen entlang der Freileitung fehlt, Darstellung des Stromversorgungsmastes fehlt). Die Hinweise sind zu ergänzen.

Prüfung und Abwägung:

Der Schutzstreifen sowie der Stromversorgungsmast werden in den Unterlagen noch redaktionell ergänzt.

Sachbericht:

- Der Hinweis der unteren Wasserbehörde zu JGSF-Anlagen sollte gemäß Beschluss des Ortsgemeinderats in den Unterlagen ergänzt werden. Dies ist noch nicht erfolgt. Die Hinweise sind zu ergänzen.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis zu JGSF-Anlagen (Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Silagesickersaft, Festmist und Silage) wird in den Unterlagen nachrichtlich ergänzt und bei der nachfolgenden Erschließungsplanung beachtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

## **2.14 Stellungnahme der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz, Vollzugs- und Ordnungsbehörde, Kirchheimbolanden vom 03.07.2018**

### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend nehmen wir zum Entwurf der Offenlage des Bebauungsplans „Ökohof Gehrweiler“ Stellung.

#### **1. Gewässerschutz**

Das geplante Bebauungsgebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Bei dem im Umweltbericht genannten nächstgelegenen **Oberflächengewässer** (Höringerbach) handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung. Das Gewässer selbst befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, jedoch ist der 10-m-Bereich betroffen. In diesem Bereich befindet sich die Ausgleichsmaßnahme M12 des Flächennutzungsplanes. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde und dem Gewässerunterhaltungspflichtigen abzustimmen.

### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Es erfolgt ein allgemeiner Hinweis in den Unterlagen.

### Sachbericht:

#### **2. Regenwasserbewirtschaftung**

Zur Regenwasserbewirtschaftung schließen wir uns der fachlichen Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Kaiserslautern vom 18.07.2018 an.

Für die Einleitung von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser ist ggf. eine Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde Donnersbergkreis zu beantragen.

Zur „Außengebietsentwässerung“ sind keine Angaben im Bebauungsplan enthalten. Aufgrund der Hanglage des Geländes und der Umgebung ist mit Oberflächenabfluss zu rechnen. Vorsichtsmaßnahmen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

### Prüfung und Abwägung:

Da das anfallende Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone innerhalb des Plangebietes abgeleitet und zur Versickerung gebracht wird und keine Einleitung in den Höringerbach erfolgt, sind weitere Anträge hierzu nicht erforderlich. Die Außengebietsentwässerung ist hinfällig, da sich das Plangebiet auf einer Kuppenlage befindet und kein Außengebietswasser im Plangebiet bewirtschaftet werden müsste. Dies ist mit der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, abgestimmt.

### Sachbericht:

#### **3. Abwasserentsorgung / Schmutzwasser**

Wir schließen uns der Stellungnahme der SGD vom 18.07.2018 an.

Darüber hinaus weisen wir auf folgende Punkte hin:

Die im Bebauungsplan dargestellte Abstimmung zur Abwasserbehandlung hat nicht, wie im Bebauungsplan angegeben, mit der Unteren Wasserbehörde im Vorfeld stattgefunden. Ein Konzept wurde im Vorfeld eingereicht. Die Ausführungen in diesem Konzept stimmen teilweise nicht mit den Angaben im B-Plan überein. Eine Abstimmung des Konzeptes mit der Unteren Wasserbehörde fand erst nach Vorlage des Bebauungsplanes am 25.06.2018 gemeinsam mit dem Planer, der SGD Süd, dem Gesundheitsamt der Kreisverwaltung Donnersbergkreis und der VG/VGW Rockenhausen statt. Das Abwasserkonzept wird gemäß dieser Abstimmung derzeit überarbeitet.

U.a. besteht noch Klärungsbedarf in folgenden Punkten:

- Im B-Plan ist von 300 Rindern die Rede, im vorliegenden Abwasserkonzept wurde nur mit 100 Rindern geplant.
- Bzgl. Löschwassermenge, -qualität und Löschteichgröße besteht noch Klärungsbedarf.
- Aus dem B-Plan geht hervor, dass die nächst gelegenen Bebauungen mit öffentlicher Abwasserversorgung nicht weit entfernt liegen. Bzgl. der Erwähnung, dass die öffentliche Abwasserentsorgung zu teuer sei, wird um entsprechenden Nachweis über eine Kostenschätzung im Variantenvergleich „autarke Abwasserentsorgung auf dem Gelände“ gegenüber „Anschluss an die öffentliche Kanalisation“ gebeten.

#### Prüfung und Abwägung:

Die detaillierte Abstimmung hinsichtlich der Abwasserentsorgung und der Schmutzwasserreinigung werden zur Kenntnis genommen. Das Abwasserkonzept ist inzwischen mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Details sind jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan sieht jedoch ausreichend Flächen vor, um Abwasserentsorgungsanlagen errichten zu können. Die Abwasserentsorgung kann jedoch auch alternativ über eine herkömmliche Schmutzwasserleitung zur Kläranlage Höringen erfolgen. Das ist in den Unterlagen bereits ausreichend dargestellt. Ein Kostenvergleich zur Abwasserentsorgung kann in der Erschließungs- und Genehmigungsplanung aufgestellt werden, ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Mit den Verbandsgemeindewerken wird noch eine entsprechende vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger erfolgen.

#### Sachbericht:

##### **4. Trinkwassergewinnung**

Im Bebauungsplan ist eine autarke Trinkwasserversorgung durch einen eigenen zu errichtenden Brunnen vorgesehen. Allerdings wird im Umweltbericht auf eine geringe Grundwasserneubildungsrate und Kluftgrundwasserleiter hingewiesen. Zu klären ist, mit welchen Wassermengen geplant wird und wie die Auswirkungen sich auf das Grundwasser darstellen. Über die Grundwasserqualität und -ergiebigkeit liegen bisher keine Informationen vor.

Eine Trinkwasserversorgung über Brunnennutzung ist genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtig. Die zuständige Behörde zur Antragstellung ist je nach Entnahmemenge die Untere Wasserbehörde Donnersbergkreis oder die SGD Süd, Kaiserslautern.

Da gemäß den Angaben im Bebauungsplan ohnehin eine zusätzliche Versorgung über das öffentliche Trinkwassernetz geplant ist, stellt sich die Frage, ob ein Eingriff in das Schutzgut Grundwasser durch Brunnennutzung sinnvoll, umweltverträglich und wirtschaftlich ist. Dazu besteht weiterer Klärungsbedarf.

#### Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Es ist als zusätzliche Option in den Bebauungsplanunterlagen dargestellt. Eine Trinkwasserversorgung über die öffentliche Trinkwasserversorgung wird jedoch durch den Bau einer zusätzlichen Leitung sichergestellt. Ob ein Brunnen überhaupt möglich ist, ist in der weiteren Erschließungsplanung zu untersuchen. Die erforderlichen Genehmigungen werden dann entsprechend rechtzeitig eingeholt. Dies ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Sachbericht:

#### **5. Geogenes Radonpotential im Boden**

Es wird empfohlen, die Maßnahmen bzgl. des lokal hohen Radonpotenzials (Angabe: > 200 kBQ/m<sup>3</sup>) mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, abzustimmen.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum Radonpotenzial im Boden wurden in den Unterlagen ausreichend dargestellt. Es bleibt den Bauherren hier selbst überlassen, Untersuchungen vorzunehmen oder technische Maßnahmen zu ergreifen, um das Eindringen von Radon zu verhindern.

Sachbericht:

#### **6. BImSchG / Windradanlagen / Karbonisierungsanlage**

Das geplante Windrad in Höhe von 25 m bedarf keiner Genehmigung nach BImSchG. Es ist allerdings eine baurechtliche Genehmigung erforderlich.

Die geplante Karbonisierungsanlage ist als „Feuerungsanlage“ zugelassen und fällt nicht unter eine BImSch-rechtliche Genehmigungspflicht.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis zu Windradanlagen und Karbonisierungsanlage, dass hier keine BImSch-rechtliche Genehmigungspflicht besteht, wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden baurechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig eingereicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

#### **2.15 Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Mainz vom 17.07.2018**

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege keine denkmalpflegerischen Belange betroffen seien.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## 2.16 Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz vom 20.07.2018

### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

### **Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplaneses "Ökohof" sowie den externen Ausgleichsflächen kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme.

### Sachbericht:

### **Boden und Baugrund – allgemein:**

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter IV.2 werden fachlich bestätigt.

### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Sachbericht:

**- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Sachbericht:

**- Radonprognose:**

Die in der Begründung unter 5.6, in den Textlichen Festsetzungen und im Umweltbericht getroffenen Aussagen zum Radonpotential und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## **2.17 Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität Worms vom 09.08.2018**

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich des Bebauungsplanes „Ökohof“ in der Ortsgemeinde Gehrweiler verweisen wir zunächst inhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 21. März 2017. Darin haben wir bereits darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Anbindung des Plangebietes an die L 387 eine Vereinbarung mit der Ortsgemeinde Gehrweiler abzuschließen ist. Diese Vereinbarung wird der Ortsgemeinde in Kürze zugehen. Die Zustimmung zu dem Vorhaben macht der Landesbetrieb Mobilität Worms davon abhängig, dass ihm die von der Ortsgemeinde Gehrweiler unterschriebene Vereinbarung vorliegt.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zur Stellungnahme vom 21.03.2017 wurden in den Unterlagen bereits übernommen. Die Planung einer Linksabbiegespur wurde im Bebauungsplan dargestellt. Die unterschriebene Vereinbarung für das Vorhaben, was mit der Ortsgemeinde Gehrweiler zu unterschreiben ist, wird vor der Erschließung vorgelegt, ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

**2.18 Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern vom 03.08.2018**

Sachbericht:

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

**2.19 Stellungnahme des Landesbetriebes Liegenschafts- und Baubetreuung, Kaiserslautern vom 20.07.2018**

Sachbericht:

Es werden keine Einwendungen oder Anregungen vorgetragen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

**2.20 Stellungnahme der Pfalzgas GmbH, Frankenthal vom 13.07.2018**

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass keine Gasversorgungsleitungen im Plangebiet liegen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## 2.21 Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG, NB - Netzbau, Ludwigshafen vom 25.07.2018

Sachbericht:

Guten Tag,

nach zeitlicher Verlängerung für unsere Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren durch Ihre Frau Scharrelmann (Telefonat am 23.07.2018) geben wir folgende Stellungnahme ab.

Die Ihnen zur Wahrung der Belange unseres Unternehmens im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom 17.03.2017, Zeichen BG21-2017-706-16919-00, bereits mitgeteilten Anregungen wurden im Verfahren zwischenzeitlich nur teilweise berücksichtigt.

Ansonsten besteht nunmehr zur mitgeteilten Planung, unter Berücksichtigung der Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches, ein fachtechnisches Bedenken. Dieses Bedenken und weitere Anregungen werden nachstehend geäußert. Wir bitten um Berücksichtigung.

Innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (Plangebiete) befinden sich derzeit folgende Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG:

Ifd. Nr.	Versorgungseinrichtungen	Bereich
1	20-kV-Starkstromfreileitung, Pos. 259-00, Leitungsabschnitt Mast Nr. 701755 (UP Gehrweiler Hirtendell) – Mast Nr. 701756	Teilplan 1
2	20-kV-Starkstromfreileitung, Pos. 258-00, Leitungsabschnitt Mast Nr. 700572 – Mast Nr. 700574	Teilplan 2
3	0,4-kV-Starkstromkabelleitung	Teilplan 1
4	20-kV-Starkstromfreileitung, Pos. 259-00, Leitungsabschnitt Mast Nr. 701761 – Mast Nr. 701760	Teilplan 3 (Flurstücke 332+335)
5	20-kV-Starkstromfreileitung, Pos. 258-04, Leitungsabschnitt Mast Nr. 701761 – Mast Nr. 701787	Teilplan 3 (Flurstücke 332+335)

Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen in den Plangebieten liegen als Anlage aktuelle Planauszüge unserer Bestandsdokumentation bei.

Bereits an dieser Stelle weisen wir aber ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Vor Baubeginn muss unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf unserer Webseite ([www.pfalzwerke-netz.de](http://www.pfalzwerke-netz.de)) zur Verfügung steht.

### a) Bedenken

- **betrifft Versorgungseinrichtung Ifd. Nr. 1 sowie Versorgungseinrichtungen Ifd. Nr. 4 und Ifd. Nr. 5**

Wie aus den Planunterlagen hervorgeht, sind in den Schutzstreifen unserer Versorgungseinrichtung Ifd. Nr. 1 Obstbaumpflanzungen (gem. Ziffer III.1 Nr. 4) sowie Versorgungseinrichtungen Ifd. Nr. 4 und Ifd. Nr. 5 das Anlegen einer Streuobstwiese mit Obstbaumpflanzungen, (gem. Ziffern III.2 / III.2.1 Nr. 6) beabsichtigt.

Hierzu haben wir grundsätzliche Bedenken. Zum einen kann eine Beeinträchtigung der Betriebssicherheit der Freileitung(en) nicht ausgeschlossen werden, zum anderen kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass Personen, welche die Bäume bewirtschaften, durch einen elektrischen Unfall zu Schaden kommen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Vermeidung eines Personenschadens und der Risikominimierung wollen Sie daher bitte keine Standorte für anzupflanzende Bäume in den Schutzstreifen der 20-kV-Starkstromfreileitungen festsetzen bzw. anpflanzen. Zu Pflanzungen von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen in den Schutzstreifen der Freileitungen haben wir keine Bedenken.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die zugunsten unseres Unternehmens im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten. Diese Dienstbarkeiten sehen unter anderem auch vor, dass in den Schutzstreifen der Freileitungen leitungsgefährdende Maßnahmen unzulässig sind.

Den vorgenannten Sachverhalt bedarf der textlichen Berücksichtigung unter Ziffer III. Landespflegerische Festsetzungen. Die hierzu erforderlichen Ergänzungen sind nachstehend in der Formatierung Kursivschrift dargestellt.

### **III. 1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes**

(...)

#### **Nr. 4 Eingrünung im Nordwesten**

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine Bepflanzung mit mindestens 15 Obstbäumen 2. Ordnung (StD 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B (Apfelbaum/Malus spec., Kirsche/Mira-belle/ Prunus cerasifera, Kultur-Birne/Pyrus communis, Sauerkirsche/Prunus cerasus) durchzuführen. Des Weiteren ist eine Ansaat mit Rasen des Typs RSM 8.1 (Wildblumenwiese) anzulegen.

#### ***Restriktion aufgrund der bestehenden 20-kV-Starkstromfreileitung***

*Innerhalb des insgesamt 20 m breiten Schutzstreifens der 20-kV-Starkstromfreileitung (10 m jeweils beidseitig der Führung der Leitung) ist die Anpflanzung von Bäumen indes unzulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig.*

### **III. 2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (Flächen Nr. 6)**

#### **III. 2. 1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **Nr. 6 Schaffung von extensiv genutzten Streuobstwiesen**

Es folgt auf den Flurstücken 346, 332, 335 und 571 der Gemarkung Gehrweiler eine Umwandlung von intensiv genutzten Wiesen in extensiv genutzten Streuobstwiesen.

Pflegehinweise:

(...)

Des Weiteren sind insgesamt 50 standortgerechte, heimische Obstbäume der Artenliste B (Apfelbaum, Kirsche, Kultur-Birne, Sauerkirsche, StD 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) zu pflanzen.

#### ***Restriktion aufgrund bestehender 20-kV-Starkstromfreileitungen (Flurstücke 332/335)***

*Innerhalb der Schutzstreifen der 20-kV-Starkstromfreileitungen (die Schutzstreifen dieser Freileitungen haben beide jeweils eine Gesamtbreite von 20 m, jeweils 10 m beidseitig der Führung der Leitungen) ist die Anpflanzung von Bäumen indes unzulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb der Schutzstreifen ist grundsätzlich zulässig.*

## **b) Anregungen**

### **1. betrifft Versorgungseinrichtungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2**

#### **1.1 Zeichnerische Berücksichtigung**

Die Führungen der 20-kV-Starkstromfreileitungen sind in „Teilplan 1“ und „Teilplan 2“ bereit: informatorisch (gem. Planzeichen Pkt. 8 Anlage Planzeichenverordnung) dargestellt. Es ist darüber hinaus jedoch erforderlich, dass innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche (Teilplan 1 und Teilplan 2), zeichnerisch festgesetzt werden:

- die jeweils zugehörigen Schutzstreifen der Freileitungen über die Eintragung einer mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (zu Gunsten des Betreibers) zu belastenden Fläche“, gem. Planzeichen 15.5 Anlage Planzeichenverordnung)
- mit je einer Gesamtbreite von 20 m, Eintragung der Maßangabe 10 m jeweils beidseitig der Führung der Freileitungen
- zusätzlich in Teilplan 2 den Standort des Stromversorgungsmastes Nr. 700573 der Versorgungseinrichtung lfd. Nr. 2 (für die zeichnerische Ausweisung von Stromversorgungsmasten empfehlen wir die Verwendung des kreisförmigen Planzeichens „Zweckbestimmung Elektrizität“ gem. Punkt 7 Anlage Planzeichenverordnung)

#### **1.2 Textliche Berücksichtigung**

Zur textlichen Berücksichtigung der Versorgungseinrichtungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2, wird es erforderlich im Textteil des Bebauungsplanes, unter den **Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen** die nachstehend in Kursivschrift dargestellten Textvorschläge zu übernehmen:

#### **1.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21a und § 23 BauNVO)**

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen, Anlagen für die Energieerzeugung, Abwasserbehandlungsanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### ***Restriktion aufgrund bestehender 20-kV-Starkstromfreileitung***

*In dem gemäß Planeintrag (Teilplan 1) festgesetzten Schutzstreifen der 20-kV-Starkstromfreileitung ist die Herstellung baulicher Anlagen gem. § 2 LBauO i. V. m. § 12 BauNVO nicht zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können unter Umständen, nach Abstimmung mit und Zustimmung durch den Leitungsbetreiber ausnahmsweise zugelassen werden. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen- und freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Es wird empfohlen die Vorhaben bereits im Stadium der Vorplanung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.*

#### **1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)**

*Für die innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche (Teilplan 1 und Teilplan 2) bestehenden 20-kV-Starkstromfreileitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.*

Wie bereits in unserer Stellungnahme mit Schreiben vom 17.03.2017 (Zeichen BG21-2017-706-16919-00) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung konstatiert, wird mit den vorgenannten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, lediglich auch planungsrechtlich der Sachstand – der privatrechtlich schon besteht – berücksichtigt, da die Rechte im Grundbuch über beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bereits eingetragen sind. Gemäß deren Inhalt besteht in den Schutzstreifen der Freileitungen ein generelles Bauverbot, d.h. eine Unterbauung der Freileitungen ist nicht zulässig und sind auch alle leitungsgefährdenden Maßnahmen über und unter der Erde unzulässig.

## **2. betrifft Versorgungseinrichtung lfd. Nr. 3 und Ziffer IV.10 „Hinweise zu Versorgungsleitungen der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen“**

Zunächst ist zu bemerken, dass die Ausführung in Absatz 2 Ziffer IV.10, nach welcher die 0,4-kV-Starkstromkabelleitung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufe, unzutreffend ist. Wir haben die Situation auf Grundlage der uns aktuell zur Verfügung gestellten Planunterlagen (nochmalig) überprüft und ist festzustellen, dass diese Versorgungseinrichtung innerhalb des Plangebietes – zumindest teilweise – explizit in der Verkehrsfläche (Weickenfelder Weg) verläuft.

Daher und aufgrund unseres unter a) geäußerten Bedenkens und der unter b) vorgebrachten Anregungen, ist es ohnehin obligat Ziffer IV.10 komplett zu ersetzen bzw. wie nachfolgend dargestellt anzupassen:

### **IV.10 Hinweise zu Versorgungsleitungen der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen**

Im Geltungsbereich befinden sich oberirdische Mittelspannungsleitungen (20 kV-Leitung) der Pfalzwerke AG Ludwigshafen gemäß Planeintrag. Zu den Leitungstrassen ist beidseitig ein 10 m Schutzstreifen zu berücksichtigen. Darin sind keine Baumpflanzungen und die Errichtung von Gebäuden zulässig bzw. mit den Pfalzwerken abzustimmen. Eine Grunddienstbarkeit hierfür ist eingetragen. Die genaue Lage ergibt sich aus der Örtlichkeit. Des Weiteren verläuft außerhalb des Geltungsbereiches vom UP Gehrweiler Hirtendell eine unterirdische Niederspannungsleitung (0,4 kV) zum Sendemast. Bei Baumaßnahmen im Wegebereich sollte deshalb Kontakt mit der Pfalzwerke AG Ludwigshafen aufgenommen werden (Tel. + 49 621 5852928).

↳ Ziffer IV.10 möchten Sie bitte komplett durch den nachstehend in Kursivschrift aufgeführten Passus ersetzen:

### **IV.10 Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

*Im Geltungsbereich des Teilplans 1 befindet sich zusätzlich eine unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungsleitung, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.*

*Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.*

*Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.*

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung, inwieweit aufgrund unseres geäußerten Bedenkens und der Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird. Sollte bei diesem Verfahren im Rahmen der Abwägung unserer(s) Bedenkens/Anregungen nicht entsprochen werden, so bitten wir Sie uns hierzu die Gründe schriftlich mitzuteilen.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu den bestehenden Leitungen werden nachrichtlich redaktionell ergänzt. Sie betreffen im Wesentlichen die Leitungen im Bereich der externen Ausgleichsflächen. Die Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen werden ebenfalls, wie vorgeschlagen, redaktionell ergänzt und übernommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

**2.22 Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Westfalz. Kaiserslautern vom 11.07.2018**

Sachbericht:

Es werden keine Bedenken vorgetragen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

**2.23 Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Idar-Oberstein vom 20.07.2018**

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## 2.24 Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern vom 18.07.2018

### Sachbericht:

- Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage*

### **1) Regenwasserbewirtschaftung**

50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sollen im Gebiet bewirtschaftet werden.

Die geplante Regenwasserbewirtschaftung sieht vor, dass pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden soll, mit Überlauf in eine Grünfläche, von wo aus das Regenwasser in den Löschteich gepumpt werden soll. Die Zisternen sind in Anzahl und Größe so zu bemessen, dass der Wert von 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche eingehalten wird.

Die Leitungen und Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung dürfen nur für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ohne Beimischung von Schmutzwasser oder behandeltem Schmutzwasser verwendet werden. Bei Vollerfüllung des Löschteiches soll das überlaufende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser laut textlicher Festsetzung in Mulden versickert werden. Die Lage der Versickerungsmulden wurde im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet und in dem textlichen Teil zum einen „Im Norden“ und zum anderen „Im Osten“ beschrieben. Eine breitflächige Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers mit leichter Geländemodellierung kann dabei erlaubnisfrei erfolgen.

### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Dass eine breitflächige Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers mit leichter Geländemodellierung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird zur Kenntnis genommen. Dies ist im Regenwasserbewirtschaftungskonzept bereits berücksichtigt.

Sachbericht:

## **2) Gewässer**

Am östlichen Rand des Baugebietes verläuft der Höringerbach (Gewässer III. Ordnung). Das Gewässer selbst befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, jedoch ist der 10m-Bereich betroffen. In diesem Bereich befindet sich auch die Ausgleichsmaßnahme M 12 des Flächennutzungsplanes, die in die Planung integriert werden soll. In der Planung werden jedoch keine näheren Angaben gemacht. Ich empfehle die Maßnahme mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen abzustimmen und verweise auf die wasserrechtlichen Bestimmungen zur Gewässerunterhaltung (vgl. § 39 Wasserhaushaltsgesetz).

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Ausgleichsmaßnahme wird mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen, der Verbandsgemeinde Rockenhausen, im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung bzw. bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt.

Sachbericht:

## **3) Schmutzwasser**

Ein abschließendes Konzept zur Beseitigung der Schmutzwässer des Hofes liegt nicht vor. Bisher wurden lediglich Varianten zur Errichtung von Pflanzenkläranlagen diskutiert. Eine Variantenuntersuchung im Vergleich zur zentralen Behandlung in Höringen über eine Abwasserdruckleitung liegt nicht vor.

Die Planungsansätze weichen stark von denen der vorgestellten Konzepte ab. Vorgesehen sind die Errichtung eines Viehbetriebes (300 Stk. Rinder) mit eigener Schlachtung und Vermarktung, eine Gastwirtschaft mit Biergarten, Pensionsbetrieb und Wohnhäuser für Personal.

Es ist zu beachten, dass landwirtschaftliche von kommunalen Abwässern zu trennen sind. Diese sind auch getrennt zu behandeln. Einzelne Anlagenkomponenten dürfen nicht mitbenutzt werden.

Schlachtabwässer sind vor der Einleitung in eine Abwasserbehandlungsanlage ordnungsgemäß vorzubehandeln, Feststoffe und Fette sind zu entfernen. Blut ist getrennt aufzufangen. Da diese Abwässer in einer Pflanzenkläranlage behandelt werden sollen, muss eingewendet werden, dass es durch den Einsatz von Reinigungs- und Desinfektionsmitteln bei der Viehhaltung und Schlachtung zu Einschränkungen der Funktion der Pflanzenfilter kommen kann.

Die Speicherung von gereinigtem Abwasser aus einer Abwasserbehandlungsanlage zur Löschwasserrückhaltung ist aus hygienischer Sicht nicht zu empfehlen.

#### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Das Konzept zur Beseitigung des Schmutzwassers des Hofes wird mit den Fachbehörden intensiv abgestimmt. Grundsätzlich ist jedoch die Erschließung des Plangebietes gesichert. Weitere Details werden in der nachfolgenden Erschließungsplanung sowie im Einleit Antrag detailliert mit den Behörden abgestimmt. Für die erforderlichen Abwasserreinigungsanlagen werden ausreichend Flächen im Bebauungsplan reserviert.

#### Sachbericht:

#### **4) Abfallwirtschaft**

Hinweis: Der Abschnitt „Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung“ unter Punkt 3.1.1 des Umweltberichts, wonach Überschussmassen und weitere anfallende Abfälle zu beseitigen sind, sollte umformuliert werden. Entsprechend den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind nicht vermeidbare Abfälle vorrangig ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (vgl. § 7 Abs. 2 KrWG). Ist dies nicht möglich, sind die Abfälle zu beseitigen.

#### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Die allgemeinen Bestimmungen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz sind zu beachten, sind jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Der Umweltbericht wird redaktionell angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

**2.25 Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Rockenhausen vom 21.06.2018**

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass aus Sicht der Ver- und Entsorgung keine Bedenken bestehen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

**2.26 Stellungnahme des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar GmbH, Mannheim vom 22.06.2018**

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass grundsätzlich keine Einwendungen gegen die Maßnahme bestehen. Sollte eine zusätzliche Anbindung an den ÖPNV angedacht sein, wird um Abstimmung gebeten. Sollten neue Haltestellen errichtet werden, wird darum gebeten, den § 8 Abs. 3 Personenbeförderungsgesetz (barrierefreies Bauen) mit einfließen zu lassen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Bushaltestelle ist nicht geplant und ist auch nicht Inhalt der Bauleitplanung. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

**2.27 Stellungnahme der Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V., Obermoschel vom 09.07.2018**

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass keine Einwände oder Anregungen vorgetragen werden.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## **2.28 Stellungnahme des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz e. V., Gensingen vom 29.06.2018**

### Sachbericht:

Es wird erklärt, dass gegen die Maßnahme seitens des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz keine grundlegenden Bedenken bestehen. Das Konzept des Ökohofes mit regionaler Fleischvermarktung und touristisch-gastronomischem Angebot wird begrüßt.

### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## **2.29 Stellungnahme des Landesverbandes Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes, Neustadt vom 10.07.2018**

### Sachbericht:

Es wird erklärt, dass keine Bedenken bestehen und der Bebauungsplan begrüßt wird.

### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## **2.30 Stellungnahme der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Rheinland-Pfalz, Obermoschel vom 16.07.2018**

### Sachbericht:

Seitens der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald werden keine Einwände gegen die vorgelegte Planung eingelegt.

### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## **2.31 Stellungnahme der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg vom 12.07.2018**

### Sachbericht:

Es wird erklärt, dass seitens der Verbandsgemeinde und im Auftrag der Ortsgemeinde Heiligenmoschel keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.

### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

### **3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### **3.1 Stellungnahme eines Ehepaares aus Gehrweiler vom 22.07.2018**

##### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Projekt möchten wir unsere Bedenken zur Verkehrsführung ausdrücken.

Wir sind durchaus einverstanden, dass die offizielle Zu- und Abfahr über den auszubauenden Wirtschaftsweg in Richtung L 387, Kläranlage Höringen erfolgt.

Unsere Bedenken gelten einem zunehmenden Verkehrsaufkommen auf dem weiterführenden Wirtschaftsweg in Richtung Ecker Berg und weiter durch die Ortslage Gehrweiler.

Wir befürchten, dass eine reine Lösung mit der Beschilderung „Durchfahrt verboten“, Land- und Forstwirtschaft frei keine Beachtung findet.

Die Ortsstraße in Gehrweiler wird trotz einer vergleichbaren Beschilderung in hohem Maße von Autofahrern aus Richtung Heiligenmoschel etc. frequentiert.

Die Durchfahrt durch Gehrweiler ist sehr eng und alpin steil. Zwei Fahrzeuge passen streckenweise nicht aneinander vorbei. Ebenso fehlen Gehwege. Auf diesen Straßen bewegen sich Fußgänger, Schulkinder zum oder vom Bus, spielende Kinder, laufen Katzen und Hunde. Auf dem weiterführenden Wirtschaftsweg findet ebenfalls Publikumsverkehr durch Spaziergänger, Hundehalter etc. statt.

Unser Vorschlag wäre, dass die Zu- und Abfahrt in Richtung Gehrweiler durch eine Schranke oder sonstige Sperre verhindert wird. Den ortsansässigen und zuständigen Land- und Forstwirten sollte der Zugang selbstverständlich weiterhin möglich sein.

##### Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise und Bedenken zur Verkehrsführung werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits im Bebauungsplan dargestellt, soll dieser landwirtschaftliche Weg zur Ortslage Gehrweiler lediglich für die landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht werden. Dies wurde auch in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Gehrweiler festgelegt. Die ausschließliche landwirtschaftliche Nutzung dieses Weges wird im Bebauungsplan nochmals vermerkt. Sollte das Angebot mit einem touristischen Angebot ausgebaut werden und ein Verkaufsladen errichtet werden, zu dem Publikumsverkehr den Ökohof anfährt, werden diese, da es sich hierbei um keine landwirtschaftliche Nutzung mehr handelt, der landwirtschaftliche Weg nicht zur Verfügung steht und die alternative Anfahrt von der Kläranlage Höringen her ist entsprechend auszubauen. Die hier vorgetragenen Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.

##### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

### 3.2 Stellungnahme eines Anwohners aus Gehrweiler vom 23.07.2018

#### Sachbericht:

##### 1. Landschaftsbild

Das Vorhaben an dieser **exponierten Stelle** wird das **Landschaftsbild** so nachhaltig negativ beeinflussen, dass von der in der Vorhabenbeschreibung zum Städtebaulichen Vertrag explizit erwähnten „landschaftlichen Schönheit“ nicht mehr viel übrig bleiben wird. Diese landschaftliche Schönheit wird dann nur noch von jemand wahrgenommen, der im geplanten Gebäude sitzt und nach draußen schaut. Dass hier, wie in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 12 erwähnt, eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden stattgefunden hat, um Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild „weitestgehend“ zu vermeiden, kann ich kaum nachvollziehen.

Wie sich solche Vorhaben auf die Landschaft auswirken, kann man sich wenige Kilometer weiter westlich bei der Gemeinde Einöllen als gebaute (grausame) Wirklichkeit ansehen.

#### Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen. Um das Landschaftsbild zu schonen, wurde seitens der zuständigen Fachbehörde ein Ortstermin vereinbart, in dem das geplante Vorhaben vor Ort begutachtet wurde. Es wurden deshalb verschiedene Maßnahmen zur Eingrünung des Ökohofes (z. B. randliche Baumanpflanzungen) auch im Bebauungsplan festgesetzt. Damit soll der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden. Die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.

#### Sachbericht:

##### 2. Verkehrliche Anbindung

Die zusätzliche verkehrliche Anbindung an die Ortslage Gehrweiler im Norden wird die **Naherholungsfunktion** ebenso nachhaltig und ebenso negativ beeinflussen. Das Schutzgut „Mensch“ scheint mir hier im Umweltbericht unter Ziffer 2.2.6 keinesfalls ausreichend gewürdigt worden zu sein. Dieser Weg von der Ortslage her wird von sehr vielen **Spaziergängern** genutzt, wie es richtigerweise ebenfalls in der Vorhabensbeschreibung erwähnt wird.

Während bei der **Hauptanbindung an die L 387** wenigstens noch **Ausweichbuchten** eingeplant sind, fehlen diese beim Weg zur Ortslage vollständig. Das ist umso weniger verständlich, als der Weg zur L 387 fast in gesamter Länge über freies Gelände führt und einsehbar ist, während der Weg zur Ortslage sehr viele **unübersichtliche und enge Stellen** aufweist, die es einem Fußgänger schon schwer machen, einem Auto auszuweichen. **Von Fahrzeug-Begegnungsverkehr ganz zu schweigen.**

Erschwerend kommt hinzu, dass der Wirtschaftsweg in der Ortslage in die Straße „Ecker Berg“ übergeht. Diese hat sehr viele Engstellen und lässt größtenteils noch nicht einmal den Begegnungsverkehr zwischen zwei PKW zu. Die Straße entspricht jetzt schon nicht den üblichen Standards, wie sie für die Erschließung des bestehenden Wohngebietes „Haselhecke“ erforderlich wären. Eine Belastung mit zusätzlichen Fahrzeugen wird zu Problemen mit der **Verkehrssicherheit** führen.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist hierzu auf Seite 11 zwar ausgeführt, dass die Anbindung zur Ortslage „nicht für Besucherverkehr sondern lediglich für den landwirtschaftlichen Verkehr“ genutzt werden soll. Weiter ist zu lesen, ...“ **sollten** die Fremdenverkehrseinrichtungen realisiert werden...wird die Verkehrsanbindung nur von der L 386 aus erfolgen.“ ( *Anm.: L 387 müsste es dort heißen*).

Auch ohne die Fremdenverkehrseinrichtungen wird alleine schon durch den Betrieb des Schlachthauses und des Wohnhauses ein erhebliches Verkehrsaufkommen generiert. Auch der gesamte **Baustellenverkehr** ist kein „**landwirtschaftlicher Verkehr**“.

**Eine Kontrolle darüber, welcher Verkehr letztlich legitim über die Anbindung zur Ortslage fährt und welcher nicht, ist in der Praxis überhaupt nicht zu erreichen.**

Auf die Anbindung an die L 387 kann **nicht** verzichtet werden. Das bringt auch die Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität klar zum Ausdruck.

**Dort wird nicht in Nutzungen mit oder ohne Fremdenverkehr unterschieden.**

Aus der Schlussfolgerung, dass die Anbindung an die Landesstraße also **nicht** kommen wird, wenn die Fremdenverkehrseinrichtungen **nicht** realisiert werden, könnte man ableiten, dass die zweite Anbindung an die Ortslage offenbar nur dazu dient, **diese Forderung des Landesbetriebs Mobilität zu umgehen**.

Auf Seite 12 der Begründung zum Bebauungsplan ist erwähnt, dass das städtebauliche Konzept, die geplanten Nutzungen sowie die Zufahrten ... in einem **Städtebaulichen Vertrag** geregelt werden.

In diesem Vertrag ist die Herstellung der Zufahrt zur L 387 unter § 5 zwar enthalten. Allerdings mit folgender Formulierung: ...“ die Vorhabenträgerin stellt die ...Einmündung in die L 387 ...im **erforderlichen** und abgestimmten Umfang...neu her...”

Wie ist erforderlich definiert? Entfällt die Anforderlichkeit etwa bei Wegfall der Fremdenverkehrseinrichtungen, wie oben aufgeführt?

Hier fehlt die klare Regelung, dass **zuerst die Anbindung an die L 387** hergestellt wird und erst dann die Gebäude.

### Prüfung und Abwägung:

Die alternative verkehrliche Anbindung zur Ortslage Gehrweiler ist, wie bereits jetzt nur für eine landwirtschaftliche Nutzung möglich. Darauf wird im Bebauungsplan ergänzend durch einen zusätzlichen Planeintrag hingewiesen. Die andere Zuwegung zur Landesstraße (L 387)/Kläranlage Höringen wird ebenfalls genutzt. Sollte die Nutzung außer einer reinen landwirtschaftlichen Nutzung durch Fremdenverkehrsfunktion und für einen Verkaufsladen erweitert werden und es zu Besucherverkehr kommen, kann der landwirtschaftliche Weg zur Ortsgemeinde Gehrweiler nicht mehr genutzt werden. Dieser ist bislang ohnehin nur für landwirtschaftliche Nutzung freigegeben. Der alternative Weg zur Kläranlage Höringen ist entsprechend auszubauen, um den zusätzlichen Besucherverkehr zu gewährleisten. Das wurde in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Gehrweiler festgelegt, sodass es zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird. Die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.

Die Bedenken zum Baustellenverkehr werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Der Baustellenverkehr kann aufgrund der Enge innerhalb der Ortslage Gehrweiler nicht über die Ortslage erfolgen und wird über die alternative Anbindung sichergestellt, sodass auch hier keine Beeinträchtigungen in der Ortsgemeinde Gehrweiler zu befürchten sind. Der städtebauliche Vertrag wird in den Genehmigungsunterlagen noch dazu gelegt, entspricht aber inhaltlich den Darstellungen in den Bebauungsplanunterlagen.

#### Sachbericht:

### **3. Privilegierung nach § 35 BauGB**

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass nach meiner Kenntnis dem Betrieb des Investors die sog. **Privilegierung nach § 35 des Baugesetzbuches** fehlt, die ein Bauen im Außenbereich überhaupt erst möglich macht. Möglicherweise ist das auch der Grund, warum diese zweite Zufahrtsmöglichkeit von der Ortslage her überhaupt aus baurechtlichen Gründen „geschaffen“ werden muss.

Auf Seite 10 der Begründung ist zum Planungsanlass folgendes zu lesen:

„ Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein ansonsten privilegiertes landwirtschaftliches Bauvorhaben im Außenbereich“....

**Wenn es diese Privilegierung aber nicht gibt, ist die Begründung zum Bebauungsplan zumindest in diesem Punkt fehlerhaft.**

Gleiches gilt für die Formulierung unter Ziffer **3.2 Städtebauliches Konzept, wo es heißt** „... damit ist die Voraussetzung für eine landwirtschaftliche Privilegierung vorhanden“...

In ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan bringt die **Landwirtschaftskammer** zum Ausdruck, dass sie dem Vorhaben **nur dann** zustimmen kann, wenn es sich um eine privilegierte Nutzung im Sinne des § 35 (1) 1 BauGB handelt.

**Da aber genau diese Privilegierung nicht vorliegt, ist der lapidare Hinweis in der Abwägung, dass diese an anderer Stelle nachzuweisen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist, zumindest mit einem dicken Fragezeichen zu versehen.**

#### Prüfung und Abwägung:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB. Es soll ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof errichtet werden. Der Privilegierungstatbestand liegt vor. Allerdings wurde bislang für das Vorhaben die Anerkennung der Privilegierung bei der Landwirtschaftskammer nicht weiterverfolgt. Seitens der Unteren Landesplanungsbehörde wurde deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert, um in einem transparenten Beteiligungsverfahren alle Behörden und die Öffentlichkeit über das Vorhaben zu informieren und eine Möglichkeit zur Äußerung zu geben. Die Darstellung in der Begründung wird diesbezüglich präzisiert.

Der Hinweis zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und die damaligen Bedenken der Landwirtschaftskammer ausgeräumt. In der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben mehr vorgetragen.

## Sachbericht:

### **4. Raumordnungsplan**

Auf Seite 10 der Begründung ist aufgeführt...“ als **erstes Bauvorhaben** sollen die landwirtschaftlichen Gebäude mit Wohnhaus realisiert werden. Das **Fremdenverkehrsangebot** ...erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt.“

Aus der Ratssitzung vom April 2018, in welcher der Entwurf des Bebauungsplanes vorgestellt wurde, habe ich mitgenommen, dass es offenbar im Moment noch **gar nicht so sicher ist**, ob und wann der Investor das „Fremdenverkehrsangebot“ überhaupt realisiert.

Gerade dieses „**Tourismusangebot**“ wird auf Seite 8 der **Begründung** zum Bebauungsplan aber herangezogen, um zu argumentieren, dass das Vorhaben damit dem Regionalen Raumordnungsplan entsprechen würde, der dort ein „**Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus**“ darstellt.

Sollte nun dieses Angebot gar nicht entstehen, wäre festzustellen, dass das Vorhaben eben **nicht dem Regionalen Raumordnungsplan entspricht**. Man muss sich also durchaus fragen, ob es sich hier nicht lediglich um ein touristisches Deckmäntelchen handelt.

## Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum Raumordnungsplan werden zur Kenntnis genommen, die Ausführungen zum touristischen Angebot als Deckmäntelchen jedoch zurückgewiesen. Die Planung sieht nach wie vor ein touristisches Angebot vor. Derzeit ist allerdings noch nicht klar, wann dieses touristische Angebot geschaffen werden soll. Deshalb sieht der Bebauungsplan als Angebotsplanung diese Angebote zusätzlich vor. Allerdings ist auch die landwirtschaftliche Nutzung als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich allgemein zulässig. Ein Widerspruch zu den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes ist nicht zu erkennen. In der Stellungnahme zur Offenlage wurden seitens der Planungsgemeinschaft Westpfalz keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgetragen.

## Sachbericht:

### **5. Städtebaulicher Vertrag**

Weiter ist in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 8 ausgeführt: ...“ dass Zweck des Bebauungsplanes **nicht die Schaffung von Wohnraum ist**“.

Dieser Kernaussage ist gegenüberzustellen, dass immerhin **500 qm Wohnfläche als zulässig festgesetzt sind**. Hierin sind die 5 möglichen Fremdenzimmer noch nicht einmal enthalten. Nebenbei erwähnt findet man diese Zahl im Bauungsplan noch nicht einmal, hierzu muss man schon den **Städtebaulichen Vertrag** heranziehen.

An dieser Stelle sei ergänzend darauf hingewiesen, dass zwischen dem Bebauungsplan und dem Städtebaulichen Vertrag in folgenden Punkten Ungereimtheiten bestehen:

Auf Seite 13 der Begründung zum Bebauungsplan wird die Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe auf **20 qm Verkaufsfläche** begrenzt. Im Städtebaulichen Vertrag hingegen sind es **200 qm**.

Was gilt? Das wäre zu klären.

Interessant auch, dass Windenergieanlagen zugelassen werden, wenn auch mit geringer Höhe. Die zulässige Höhe wird im Bebauungsplan mit **25 Meter** angegeben, im Städtebaulichen Vertrag sind es hingegen schon **50 Meter** Nabenhöhe, was einer **Gesamthöhe von rund 70 m** entspricht.

Was gilt hier? Auch das wäre zu klären.

Interessant finde ich das deshalb, weil ich mich erinnere, wie sehr der Investor in jüngster Vergangenheit sich gegen Windkraftanlagen an andere Stelle im näheren Umkreis eingesetzt hatte.

### Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum städtebaulichen Vertrag werden zur Kenntnis genommen. Bei der Darstellung der Verkaufsfläche handelt es sich um eine Präzisierung und wird deshalb beibehalten. Im städtebaulichen Vertrag steht bis maximal 200 m<sup>2</sup>. Deshalb kann die Verkaufsfläche geringer festgesetzt werden.

Die Windenergieanlagen bis 25 m sind genehmigungsfrei und als privilegierte Anlagen im Außenbereich zulässig. Der Bebauungsplan gibt jedoch eine geringere Höhe vor, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Eine Addition beider Höhen ist nicht zulässig.

Eine Wohnfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> ist für Betriebsinhaber sowie Angestellte für die angestrebte Nutzung erforderlich, der landwirtschaftlichen Nutzung jedoch immer noch untergeordnet.

Bei der Windkraftanlage handelt es sich um eine kleine Anlage, die sich nur unwesentlich auf das Landschaftsbild auswirken und die zur Energieerzeugung auf den landwirtschaftlichen Hof genutzt werden sollen, um neben Photovoltaikanlagen eine weitere Alternative für die Energieerzeugung haben zu können. Damit soll auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden und somit der ökologische Charakter des geplanten landwirtschaftlichen Anwesens unterstrichen werden.

### Sachbericht:

#### **Im Ergebnis ist festzuhalten:**

Grundsätzlich ist es nachvollziehbar und auch begrüßenswert, wenn die Gemeinde ein solches Vorhaben unterstützt. Allerdings besteht für sie keine Verpflichtung, jedem Investorenwunsch zu entsprechen.

Die Planungshoheit der Gemeinde ist ein hohes Gut und erlaubt es ihr (alleine) jetzt noch Kurskorrekturen vornehmen zu können.

Deshalb ergeht mein dringender Appell an die Gemeinderatsmitglieder:

- 1. Lassen Sie das Vorhaben an dieser exponierten Stelle nicht zu.  
Dorthin gehört kein Wohnhaus und schon gar nicht ein Stall für Rindvieh.**

Dem Investor steht ein solch riesiges Gelände zur Verfügung, dass es ein Leichtes sein wird, die Gebäude Richtung Osten in tiefere Lagen zu verschieben und damit eine wesentlich bessere Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild zu erreichen. Dass hier nach alternativen Standorten im Gelände gesucht worden sein soll, wie im Umweltbericht dargelegt, bezweifle ich ausdrücklich.

### Prüfung und Abwägung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen. Der Gemeinderat möchte das Vorhaben unterstützen und hat mit einer freien Willensentscheidung einstimmig die Planung angenommen. Die Gemeinde sieht durch das Vorhaben auch Vorteile für das Landschaftsbild, da der Investor, wie bereits die bestehenden landwirtschaftlichen Anlagen beweisen, die Freianlagen pflegt und das Anwesen als attraktiv zu beschreiben ist. Durch den Vorhabenträger werden bereits jetzt schon Pflegemaßnahmen im Außenbereich vorgenommen, was somit zur Offenhaltung der Landschaft beiträgt, die ansonsten sich im Laufe der Zeit zu einer Hecken- und Waldlandschaft verändern würde, was seitens der Gemeinde Gehrweiler nicht gewünscht ist. Die Zweifel zur Suche nach geeigneten Alternativen werden ebenfalls zurückgewiesen. Im Vorfeld wurden durch den Vorhabenträger mehrere Flächen in seinem Eigentum untersucht. Da es sich hierbei um topografisch stark bewegtes Gelände handelt und für ein landwirtschaftliches Anwesen einigermaßen ebene Flächen erforderlich sind, um die erforderlichen Gebäude errichten zu können, ist die Bergkuppe die einzige geeignete Fläche für die Errichtung des Anwesens. Allerdings wurde hier eine Stelle genutzt, die auf der Anhöhe in einer leichten Senke liegt und sich somit die Gebäude etwas in dieser Senke verstecken können, was durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen dann noch weiter unterstützt wird. Der Standort wurde im Hinblick auf das Landschaftsbild mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Ort abgestimmt. Die Beschreibung zu den Alternativen wird im Umweltbericht noch redaktionell ergänzt. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

### Sachbericht:

#### **2. Lassen Sie die im Bebauungsplan vorgesehene Anbindung an die Ortslage im Norden nicht zu.**

Treffen Sie stattdessen im Städtebaulichen Vertrag klare Regelungen dahingehend, dass die **Anbindung an die L 387 zwingend** zu errichten ist. Bedenken Sie hierbei, dass die diesbezügliche **Forderung** des Landesbetriebs Mobilität gegenüber der **Gemeinde** ausgesprochen ist und nicht gegenüber dem Investor. Hier muss sich die Gemeinde gegen evtl. künftige Streitigkeiten infolge unterschiedlicher Interpretationen der Inhalte des Städtebaulichen Vertrages wappnen. Ansonsten könnte sie damit vielleicht einmal ein größeres Problem bekommen.

Gerade auch im Hinblick auf den ganzen **Baustellenverkehr** muss die **Anbindung an die L 387** erfolgen, **bevor** mit den eigentlichen Baumaßnahmen zum Projekt Ökohof begonnen wird.

Abschließend noch eine kleine Bemerkung zu der Bezeichnung Ökohof.

Seit Jahren kann man beobachten, wie der Investor in großem Umfang Hecken und Gehölzstreifen hat roden lassen. Und das in einem Gebiet, welches im Regionalen Raumordnungsplan als **„Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund“** (Ziel 15) enthalten ist. Meiner Meinung nach ein klarer Verstoß gegen die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Stellt man das in Verbindung mit den derzeit im Bebauungsplan vorgesehenen Standorten für die Gebäude, finde ich den Begriff „ÖKO“ wirklich schon auf das Äußerste strapaziert.

#### Prüfung und Abwägung:

Die Bedenken zur Anbindung zur Ortslage werden ebenfalls zurückgewiesen. Es soll primär die Anbindung in Richtung Kläranlage Höringen genutzt werden. Es soll auch die verkehrliche Anbindung entsprechend ausgebaut werden, um eine sichere Zufahrt zu erhalten. Die Zufahrt in Richtung Gehrweiler soll lediglich als Alternative genutzt werden können und ist, wie bislang auch, lediglich für landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar. Dies wurde vertraglich zwischen Investor und Gemeinde geregelt. Die Verträge werden dem Satzungs-exemplar beigelegt.

Das Vorranggebiet "Regionaler Biotopverbund" wird durch den Ökohof nicht beeinträchtigt. Hier ist ein größerer Bereich ausgewiesen, der durch den angestrebten Ökohof nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Allerdings wird durch die geplante Beweidung der Flächen durch Rinder eine Offenhaltung der Landschaft bewirkt, was das Entwicklungsziel des Regionalplanes mit unterstützen wird. Pflegemaßnahmen auf den Weideflächen dienen dem Schutz der Weidetiere.

Auch die Bedenken, dass der Begriff Öko hier auf das äußerste strapaziert wird, wird zurückgewiesen. Es ist eine ökologische Nutzung angestrebt, die autark sowohl auf regenerative Energien bei der Energieversorgung zurückgreift als auch bei Trinkwasser und Abwasser auf alternative Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten zurückgreift. Damit wird die Umwelt geschont und Fleisch in einer ökologischen Art und Weise hergestellt, die einer natürlichen Tierhaltung entspricht.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....  
Nein-Stimmen: .....  
Stimmenthaltungen: .....

## **Gemeinderatsbeschluss**

Der Gemeinderat Gehrweiler hat nach reiflicher Prüfung alle Stellungnahmen und Hinweise sowie Anregungen sach- und fachgerecht gegeneinander abgewogen.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

Gehrweiler, den .....