

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 1

	Behörde / TöB	Datum	Anregung	
			Ja	Nein
1	VG Maxdorf - Fachbereich 4 Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen	07.02.2024		X
2	Inexio	08.02.2024	X	
3	Creos Deutschland GmbH	08.02.2024		X
4	Deutsche Bahn AG	08.02.2024		X
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	08.02.2024	X	
6	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum RLP	08.02.2024		X
7	KV Bad Dürkheim, Abteilung Gesundheitsamt Neustadt	08.02.2024		X
8	Pfalzgas	12.02.2024	X	
9	Direktion Landesarchäologie Erdgeschichtliche Denkmalpflege	13.02.2024		X
10	BUND RLP	19.02.2024	X	
11	Struktur und Genehmigungsdirektion Süd	19.02.2024		X
12	Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Südwest	20.02.2024		X
13	LBM RLP	20.02.2024		X
14	KV Bad Dürkheim, Umweltbehörde	21.02.2024	X	
15	VG Wachenheim, Abt. Abwasserwerk	26.02.2024	X	
16	Pfalzwerke Netz	27.02.2024	X	
17	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz E.V.	29.02.2024	X	
18	Deutscher Wetterdienst	04.03.2024		X
19	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH	04.03.2024		X
20	KV Bad Dürkheim, Abteilung Bauen und Umwelt	06.03.2024	X	
21	KV Bad Dürkheim, Zentrale Aufgaben und Finanzen	06.03.2024	X	
22	Landesamt für Geologie und Bergbau	06.03.2024	X	
23	LBM Speyer	08.03.2024	X	
24	LAG und SDW	11.03.2024		X
25	GDKE, Direktion Landesarchäologie	13.03.2024	X	
26	KV Bad Dürkheim, Bauverwaltung, Bauaufsicht, Bauförderung	14.03.2024	X	
27	GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege	19.03.2024	X	
28	VG Deidesheim	19.03.2024		X
29	Vodafone GmbH	19.03.2024 / 26.06.2024		X

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 2

	Behörde / TöB	Datum	Anregung Ja	Nein
1	Bürger 1	23.02.2024	X	
2	Bürger 2	27.03.2024	X	

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 3

OZ	Träger / Beteiligte	Stellungnahme des Planers und Empfehlung für die Beschlussfassung
1	VG Maxdorf - Fachbereich 4 Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen vom 07.02.2024	
	Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Friedelsheim "ehemalige Winzergenossenschaft" Von: "Maurer, Christopher" <Christopher.Maurer@vg-maxdorf.de> Datum: 07.02.2024, 17:50 An: "Schneider, Stefan" <S.Schneider@vg-wachenheim.de> Kopie (CC): Vorzimmer <Vorzimmer@vg-maxdorf.de> Sehr geehrter Herr Schneider, vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu o.g. BPlan und die Möglichkeit zur Stellungnahme. Seitens Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf bestehen zu den Planungen keine Anregungen oder Bedenken. Christopher Maurer Verwaltungsfachwirt Fachbereich 4 Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen 	Stellungnahme des Planungsbüros Der Fachbereich 4 Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen der Verbandsgemeinde Maxdorf hat keine Bedenken und Anregungen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Aufgrund mangelnder Bedenken und Anregungen ist eine Beschlussfassung nicht notwendig.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 4

Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf

Hauptstraße 79, 67133 Maxdorf

Internet: <http://www.vg-maxdorf.de>

Mail zentral: <mailto:willkommen@vg-maxdorf.de>

Christopher Maurer

Telefon: (06237) 40 11 63

Fax: (06237) 40 12 22

Mail: <mailto:christopher.maurer@vg-maxdorf.de>

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 5

2	Inexio vom 08.02.2024	
	Betreff: Ticket #8409543: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Friedelsheim "ehemalige Winzergenossenschaft" Von: "ticket@noc.inexio.net" <ticket@noc.inexio.net> Datum: 08.02.2024, 13:25 An: "Schneider, Stefan" <S.Schneider@vg-wachenheim.de> Sehr geehrte Damen und Herren, im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens. Bitte laden Sie die Daten über folgenden Link herunter: https://share.inexio.net/index.php/s/9ipM8NKnXsTH4Ea Der Link ist bis zum 2024-03-08 aktiv. Ihre Passwort lautet: ebrvdwebfnbv Für weitere Auskünfte zum angefragten Bereich, zu den übersandten Unterlagen oder zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal "https://planauskunft.inexio.net" zur Verfügung. Bitte beachten Sie auch unsere weiterführenden Informationen im anhängenden Merkblatt. Mit freundlichen Grüßen Ihr inexio Team	Stellungnahme des Planungsbüros Es sind Leitungen im Planungsbereich vorhanden. Diese sind zurück- und für das neue Vorhaben bei Bedarf umzubauen oder neu auszuführen. Dazu hat sich der Vorhabenträger früh- und rechtzeitig mit dem Versorgungsträger Inexio abzustimmen. Entsprechende Anregungen werden unter Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Die Regelungen diesbezüglich und technische Anforderungen sowie die Ausbau-Standards sind im städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag aufzunehmen und zu regeln. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Anregungen werden unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Diese Hinweise sowie die weiterführenden Regelungen zu technischen Standards werden in den städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag übernommen und festgelegt. Dies hat keine Auswirkungen auf das weitere Verfahren.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 6

--

inexio Informationstechnologie und Telekommunikation
GmbH
Ein Unternehmen der Unternehmensgruppe Deutsche
Glasfaser
Am Saaraltarm 1
D-66740 Saarlouis
Tel: +49 6831 935-0
Fax: +49 6831 935-3-2120
E-mail: support@inexio.net
Web: www.inexio.net

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 7



OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 8

3	Creos Deutschland GmbH vom 08.02.2024	
	Betreff: AW: CR-2024-00835 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Friedelsheim "ehemalige Winzergenossenschaft" Von: Planauskunft <planauskunft@creos-net.de> Datum: 08.02.2024, 12:03 An: "Schneider, Stefan" <S.Schneider@vg-wachenheim.de> Sehr geehrte Damen und Herren, die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Für folgende Leitungen bzw. Leitungsabschnitte inklusive der zugehörigen Anlagen wurde die Creos Deutschland GmbH mit der Betreuung beauftragt: • Kokereigasleitungen der Zentralkokerei Saar GmbH (Z.K.S.) • Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland der Nippon Gases Deutschland GmbH • Biogasleitung Ramstein der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH • Gashochdruckleitungen im Bereich Friedrichsthal der energis-Netzgesellschaft mbH • Gasleitungen der Villeroy & Boch AG in Mettlach • Gasleitungsabschnitt Speyer Südost (Anschlussleitung G+H) der Stadtwerke Speyer GmbH • Gasleitungsabschnitt Fischbach Neunkirchen der Iqony Energies GmbH • Gasleitungsabschnitt Erdgasanschluss Ford Saarlouis der Iqony Energies GmbH Für diese Leitungen bzw. Leitungsabschnitte und Anlagen erfolgt die Planauskunft durch die Creos Deutschland GmbH.	Stellungnahme des Planungsbüros Creos Deutschland GmbH hat keine Bedenken und Anregungen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Aufgrund mangelnder Bedenken und Anregungen ist eine Beschlussfassung nicht notwendig.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 9

Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Stöckel
Technisches Büro
Creos Deutschland GmbH

.....
T +49 (0)6841 9886-560

F +49 (0)6841 9886-500

M +49 (0)175 1825-493

susanne.stoeckel@creos-net.de

.....
Betriebsstelle Frankenthal

Im Spitzenbusch 11
67227 Frankenthal
creos-net.de

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 10

4	Deutsche Bahn AG vom 08.02.2024	
	Betreff: Fk_TOEB-RP-24-174991_Friedelsheim - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemalige Winzergenossenschaft" - Ihr Az: 511 223 Schn. Von: Baurecht-Mitte <baurecht-mitte@deutschebahn.com> Datum: 08.02.2024, 12:01 An: "Schneider, Stefan" <S.Schneider@vg-wachenheim.de> Sehr geehrter Herr Schneider, DB-Immobilien ist das von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG/DB Station & Service AG) bevollmächtigte Unternehmen für die Abgabe von Stellungnahmen bei Beteiligungen Träger öffentlicher Belange. Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB-Station & Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: http://www.dbinfrago.com/ Gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ehemalige Winzergenossenschaft" bestehen aus Sicht der DB InfraGO AG keine Einwendungen. Aufgrund eines Abstandes von ca. 2,4 km zur nächsten aktiv betriebenen Bahnstrecke Nr. 3436 (Neustadt - Bad Dürkheim) halten wir eine Beteiligung im weiteren Verlauf des Verfahrens für nicht erforderlich. Mit freundlichen Grüßen <i>Petra Frank</i>	Stellungnahme des Planungsbüros Die Deutsche Bahn AG hat keine Bedenken und Anregungen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Aufgrund mangelnder Bedenken und Anregungen ist eine Beschlussfassung nicht notwendig.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 11

Petra Frank

Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht I (CR.R O41)

Deutsche Bahn AG

Karlstr. 6, 60329 Frankfurt a. Main

Tel. +49 69 265 29529, Fax +49 6926541379

MS Teams: [Chat](#) | [Call](#)

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 12

5	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.02.2024	
	 Deutsche Telekom Technik GmbH, Pirmasenser Str. 65, 67655 Kaiserslautern Verbandsgemeinde Wachenheim an der Weinstraße Leiter Fachbereich natürliche Lebensgrundlagen und Bauen Weinstr. 16 67157 Wachenheim an der Weinstraße Jörg Thines Südwest – Saarbrücken 0631 2074148 Joerg.Thines@telekom.de 8.2.2024 074-24/NWKL/JT PN 1012495 Bebauungsplan der Gemeinde Friedelsheim "ehemalige Winzergenossenschaft" Südwest11_2024_84712 Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Schneider, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Durch die gesetzliche Verpflichtung wird u.a. erreicht, dass die Kommune auch Haushaltsmittel für die Verlegung in Anspruch nehmen kann, soweit kein privatwirtschaftlicher Glasfaserausbau (durch TK- Netzbetreiber wie z.B. die Telekom) erfolgt. Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen, welche ggf. auch negativ ausfallen kann. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.	Stellungnahme des Planungsbüros Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass bei der Erschließung von Baugebieten geeignete passiv Netzinfrastruktur (z.B. Kabellehrrohr), mit Glasfaserkabel ausgestattet, mitverlegt werden. Die Telekom behält sich eine wirtschaftliche Prüfung der Versorgung vor. Dazu ist früh- und rechtzeitig vom Vorhabenträger Kontakt mit dem Versorgungsträger aufzunehmen. Darüber hinaus ist - die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung künftig gewidmeter Verkehrswege - die Verpflichtung des Erschließungsträgers über eine Abstimmung über den erforderlichen Umfang von Flächen für die Aufstellung von oberirdischen und „Zur-Verfügung-Stellung“ und Eintrag einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Telekom - rechtzeitige Abstimmung über Trassenführung und Koordination der Tiefbaumaßnahmen - zeitnahe Bekanntgabe von Straßennamen und Hausnummern zu sichern. Wir empfehlen, dies unter Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Weiterhin sind die Vorgaben in den Erschließungsvertrag aufzunehmen Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Anregungen werden unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Diese Hinweise sowie die weiterführenden Regelungen zu technischen Standards werden in den städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag übernommen und festgelegt. Dies hat keine Auswirkungen auf das weitere Verfahren.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 13

Jörg Thines | 8.2.2024 | Seite 2

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Thines
i. A.
Jörg Thines

Digital
unterschieden von
Jörg Thines
Datum: 2024.02.08
09:50:32 +01'00'

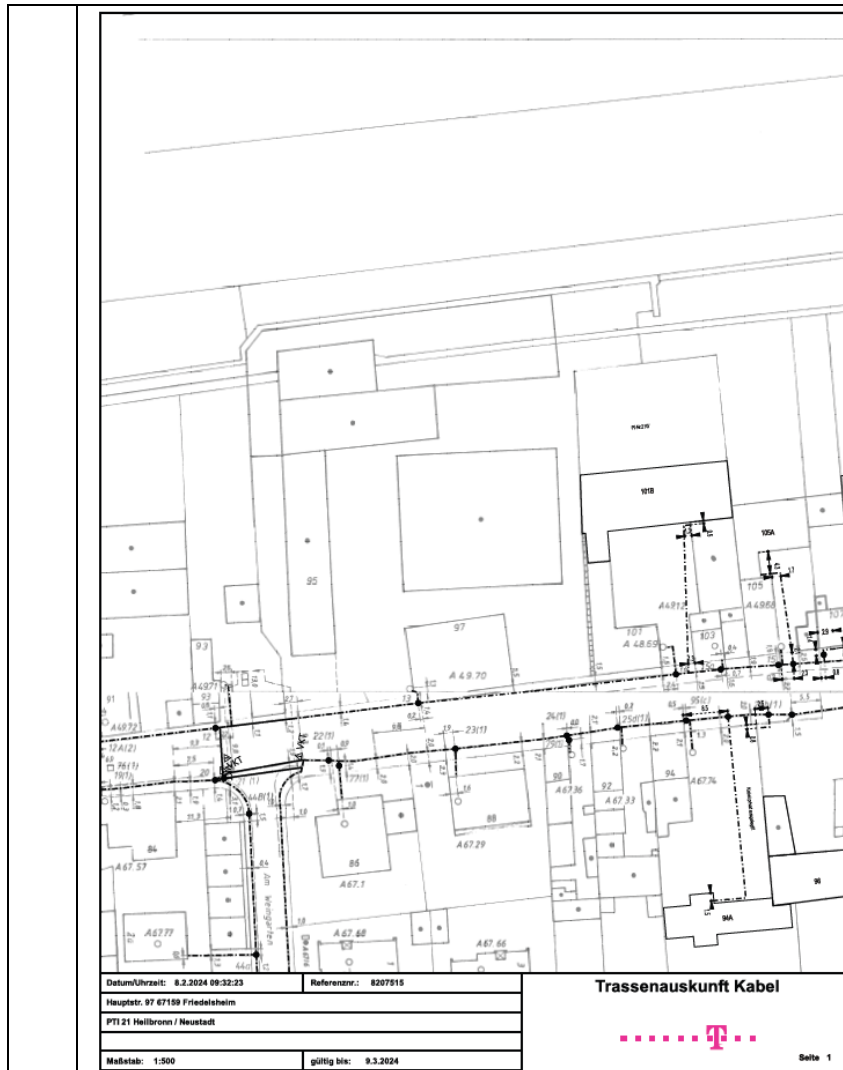
OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 14



OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 15

6	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum RLP vom 08.02.2024	
	Betreff: Antwort: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Friedelsheim "ehemalige Winzergenossenschaft" Von: "Landentwicklung-Rheinpfalz@dlr.rlp.de" <Landentwicklung-Rheinpfalz@dlr.rlp.de> Datum: 08.02.2024, 09:22 An: "Schneider, Stefan" <S.Schneider@vg-wachenheim.de> Sehr geehrter Herr Schneider, Belange der ländlichen Bodenordnung werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt, daher bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Mit freundlichen Grüßen Gerd Gottschalk Sachgebietsleiter Planung und Vermessung Abt. Landentwicklung, ländliche Bodenordnung DIENSTLEISTUNGSZENTRUM LÄNDLICHER RAUM RHEINPFALZ Dienstsitz Konrad Adenauer Str. 35 67433 Neustadt / Wstr. Telefon 06321/671-1163 Telefax 06321/671-1254 gerd.gottschalk@dlr.rlp.de www.dlr-rheinpfalz.rlp.de	Stellungnahme des Planungsbüros Das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum RLP hat keine Bedenken und Anregungen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Aufgrund mangelnder Bedenken und Anregungen ist eine Beschlussfassung nicht notwendig.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 16

7	KV Bad Dürkheim, Abteilung Gesundheitsamt Neustadt vom 08.02.2024	
	Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Friedelsheim "ehemalige Winzergenossenschaft" gem. § 4 Abs. 1 BauGB Von: "Pfeifer, Sandra" <Sandra.Pfeifer@kreis-bad-duerkheim.de> Datum: 08.02.2024, 08:52 An: "Schneider, Stefan" <S.Schneider@vg-wachenheim.de> Sehr geehrter Herr Schneider, nach Einsichtnahme in die hier vorgelegten Planungsunterlagen bestehen unsererseits gegen o. a. Vorhaben keine Bedenken. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Sandra Pfeifer  Kreisverwaltung Bad Dürkheim Abt. Gesundheitsamt Neustadt Sandra Pfeifer Hygieneinspektorin Hygienetechnikerin Kreisverwaltung Bad Dürkheim Gesundheitsamt Neumayerstraße 10	Stellungnahme des Planungsbüros Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abteilung Gesundheitsamt Neustadt hat keine Bedenken und Anregungen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Aufgrund mangelnder Bedenken und Anregungen ist eine Beschlussfassung nicht notwendig.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 17

	67433 Neustadt an der Weinstraße Mail: sandra.pfeifer@kreis-bad-duerkheim.de Tel.: 06322/961-7104 Fax: 06322/961-87104 www.kreis-bad-duerkheim.de	
--	--	--

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 18

8	Pfalzgas vom 12.02.2024	
	Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Friedelsheim "ehemalige Winzergenossenschaft" Von: "Becker, Miriam (Pfalzgas)" <Miriam.Becker@pfalzgas.de> Datum: 12.02.2024, 09:40 An: "Schneider, Stefan" S.Schneider@vg-wachenheim.de Sehr geehrter Herr Schneider, wir danken für Ihre E-Mail und teilen Ihnen mit, dass wir in dem von Ihnen angesprochenen Bereich Gasversorgungsleitungen liegen haben. Gegen die Verwirklichung des geplanten Projektes haben wir keine Einwände. Als Anlage erhalten Sie von uns einen Leitungsbestandsplan mit den zurzeit von uns verlegten Gasversorgungsleitungen. Dieser Plan ist nur für Ihren internen Gebrauch bestimmt. Außerdem verweisen wir auf die beigefügte Informationsbroschüre "Schutz von Gasversorgungs-Anlagen" sowie „Info Beschädigung von Gasleitungen“. Mit freundlichen Grüßen Miriam Becker Pfalzgas GmbH Netzmanagement Wormser Str. 123 67227 Frankenthal Tel.: 06233 - 604 246 Fax: 06233 - 604 282	Stellungnahme des Planungsbüros Es liegen Versorgungsleitungen im Planungsbereich. Der Versorgungsträger hat keine Bedenken. Er verweist auf den Leitungsbestand und auf die Informationsbroschüre „Schutz von Gasversorgungsanlagen“ und „Info Beschädigung von Gasleitungen“ Wir empfehlen, dies unter Hinweise aufzunehmen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Anregungen werden unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Dies hat keine Auswirkungen auf das weitere Verfahren.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 19

mail: miriam.becker@pfalzgas.de

Pfalzgas GmbH

Adresse: Wormser Str. 123, 67227 Frankenthal

Telefon: 06233 604-0

Geschäftsführer: Martin Weinzierl

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Paul Anfang

Sitz der Gesellschaft: Frankenthal (Pfalz)

Eingetragen beim Amtsgericht Ludwigshafen HRB 21079

USt-IdNr. DE 811319497



OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 20



OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 21



Information

Beschädigung von Gasleitungen

Aus wiederholtem Anlass, der Beschädigung unserer Gasleitungen bei der Anwendung des grabenlosen Rohrverlegeverfahrens bei der Verlegung von Breitbandkabeln, möchten wir Sie für zukünftige Fälle auf folgendes hinweisen:

Nach ständiger und gültiger Rechtsprechung muss jeder Bauausführende bei Durchführung von Bauarbeiten auf öffentlichen ebenso wie auf privaten Grundstücken mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen rechnen.

Aus diesem Grunde müssen Bauausführende bei sämtlichen Netzbetreibern aktuelle Planauskünfte, entsprechend der DGUV Information 203-017 und der DVGW GW 315 (A), anfordern. Weiterhin sind unsere Leitungsschutzanweisungen zu beachten.

Vor Beginn der Arbeiten sind wir zu verständigen, um die erforderlichen Schutzmaßnahmen abzustimmen und Sie vor Ort schriftlich in die Planauskunft einzuweisen.

Hierbei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass der tatsächliche Leitungsverlauf von dem im Plan eingezeichneten Verlauf aufgrund zwischenzeitlicher Erdbewegung oder anderer Gegebenheiten abweichen kann.

Daher ist es notwendig folgende zusätzliche Schutzmaßnahmen durchzuführen, um den tatsächlichen Leitungsverlauf zu ermitteln:

- Leitungsortung
- Querschläge
- Suchschlitze / Suchschachtungen

Dies gilt insbesondere für grabenlose Rohrverlegungsverfahren.

In der Umgebung von Gasversorgungsanlagen darf grundsätzlich nur in Handschachtung gearbeitet werden, das Überfahren mit schwerem Gerät ist untersagt.

Wir weisen Sie darauf hin, dass Sie bei einer Beschädigung von Gasleitungen nicht nur zum Ersatz der Reparaturkosten, sondern insbesondere auch von Folgeschäden verpflichtet sind. Darüber hinaus besteht Explosionsgefahr und mithin eine Gefahr für Leib und Leben. Werden dabei Menschen verletzt drohen zusätzlich strafrechtliche Konsequenzen.

Wir möchten Sie hiermit noch einmal eindringlich auffordern, unsere Handlungshinweise ernst zu nehmen und in Ihrem Interesse, für ausreichenden Versicherungsschutz (Haftpflicht-Versicherung in ausreichender Höhe) zu sorgen.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 22

9	Direktion Landesarchäologie Erdgeschichtliche Denkmalpflege vom 13.02.2024	
	Betreff: WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Friedelsheim "ehemalige Winzergenossenschaft" Von: "Glienke, Sabine (GDKE)" <Sabine.Glienke@gdke.rlp.de> Datum: 13.02.2024, 10:47 An: "Schneider, Stefan" <S.Schneider@vg-wachenheim.de> Sehr geehrter Herr Schneider, wir haben das unten angeführte Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren nach BauGB müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege/Fachbereich Praktische Denkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Sabine Glienke Dr. Sabine Glienke Grabungstechnik, TÖB-Bearbeitung Erdgeschichtliche Denkmalpflege Direktion Landesarchäologie GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ	Stellungnahme des Planungsbüros Die Direktion Landesarchäologie Erdgeschichtliche Denkmalpflege hat keine Bedenken und Anregungen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Aufgrund mangelnder Bedenken und Anregungen ist eine Beschlussfassung nicht notwendig.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 23

Große Langgasse 29 55116 Mainz 06131-2016-415 01525 7973694 sabine.glienke@gdke.rlp.de www.gdke.rlp.de	
--	--

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 24

10	BUND RLP vom 19.02.2024	
	BUND RLP, Eyersheimer Mühle, 67355 Weisenheim am Sand An die Verbandsgemeinde Wachenheim z.H. Herr S. Schneider Weinstr. 16 67157 Wachenheim Verbandsgemeinde Wachenheim 19. Feb. 2024 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Rheinland-Pfalz e. V. Friends of the Earth Germany Kreisgruppe Bad Dürkheim Dr. Heinz Schlapkohl Eyersheimer Mühle 67256 Weisenheim am Sand Telefon (06353) 3318 heinz.schlapkohl@bund-rlp.de 15.02.2024 Bebauungsplan „ehemalige Winzergenossenschaft“ der Gemeinde Friedelsheim Sehr geehrter Herr Schneider, sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Anhörung zu obigem B-Plan-Entwurf. Grundsätzlich befürworten wir natürlich die Folgenutzung der Gewerbebrache zum Zwecke der Wohnbebauung. Allerdings gibt es in diesem Fall einige kritische Punkte. Aus unserer Sicht ist die Entwässerungsplanung des neuen Quartiers nicht ausreichend gelöst. Die Versickerungsleistung der Entwässerungseinrichtungen wird deutlich überschätzt. Es ist viel zu wenig Raum zu Hochwasserrückhaltung vorhanden. Schon bei kleinen Starkregenereignissen würde das Wasser in den Schwabenbach abmischen; das darf aber nicht zugelassen werden. Die Überbauung des Geländes ist einfach zu massiv projektiert. Naturschutzfragen sind unzureichend abgearbeitet. Ein Artenschutzgutachten mit mehreren eingehenden Begehungen fehlt auf jeden Fall noch. In den alten Gebäuden sind vermutlich Fledermäuse und andere Säugetiere, z.B. Bälche, vorhanden. Auch nach Vögeln, z.B. Schleiereulen, ist zu schauen. Aus Sicht des Denkmalschutzes sehen wir die vorgesehene massive Flachdachbauweise kritisch. Dass man sich damit von der Umgebung (die teilweise denkmalwürdig ist) „absetzen“ möchte, halten wir für kein besonders gutes Argument. Ist dies wirklich Konsens in der Gemeinde? Wir vermuten eher rein ökonomische Gründe, verbunden mit dem Ziel, maximalen Wohnraum zu schaffen. Mit freundlichen Grüßen <i>Heinz Schlapkohl</i> Heinz Schlapkohl D.: Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Bauen und Wohnen	Stellungnahme des Planungsbüros Der BUND gibt Anregungen und äußert Bedenken hinsichtlich - nicht ausreichender Rückhaltekapazität der Retentions- und Versickerungseinrichtung, - Fehlens eines Artenschutzgutachtens, - Mangelnde Rücksichtnahme auf die Denkmalpflege hinsichtlich der Flachdachlösung aus ökonomischen Gründen. Der Vorhabenträger hat eine Wasserbilanz und die Erstellung eines Oberflächenwasser-Bewirtschaftungskonzeptes in Auftrag gegeben. Dies wurde von Ingenieurbüro Friedel, Pirmasens durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Konzeption wird dem Bebauungsplan beigelegt und dient als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan. Wir empfehlen, diese Vorgaben auch in den Erschließungsvertrag aufzunehmen und entsprechende technische Standards dort zu verankern. Dazu gehören auch die entsprechenden Genehmigungs- und Anzeigeverfahren, in deren Verlauf weitere Bestimmungen durch Aufsichtsbehörden erfolgen können. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten an das Büro Wagemann, Landau/Eschbach beauftragt und durchgeführt. Dies wird ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Gutachten wird beigelegt und die dort empfohlenen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen übernommen. Die Denkmalpflege hat im bisherigen Verfahren nur die Darstellung der benachbarten denkmalgeschützten Gebäude gewünscht, sich aber zu der Flachdachlösung nicht negativ geäußert. Dazu wurde im Vorfeld auch eine Walmdachlösung in Anlehnung an den denkmalgeschützten Bestand aufgezeigt, aber in einer Besprechung mit der unteren Denkmalpflege wurde die Flachdach-Ausführung befürwortet, um sich deutlich vom Zeitgeist des Denkmals abzuheben und sich der Historie nicht „anzubiedern“.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 25

	Von daher werden die Belange des BUND berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen (Oberflächenwasserbewirtschaftung und Artenschutz). Wir empfehlen, bzgl. der Flachdachlösung die Konzeption für das Plangebiet aufrecht zu erhalten, unter intensiver Abwägung der Belange Hochwasser- und Klimaschutz, und der Abgrenzung zu den denkmalgeschützten Gebäuden durch neuzeitlichen Baustil und die Bedenken zurückzuweisen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Anregungen werden unter fachliche Beiträge „Oberflächenwasser-Bewirtschaftungskonzept“ und „Artenschutz“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Hinweise sowie die weiterführenden Regelungen zu technischen Standards werden in den städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag übernommen und festgelegt. Es wird empfohlen, ein weiteres Beteiligungsverfahren vorzunehmen
--	---

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 26

11	Struktur und Genehmigungsdirektion Süd - Gewerbeaufsicht vom 19.02.2024							
	Rheinland-Pfalz STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Postfach 10 95 657 57435 Neustadt an der Weinstraße Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim an der Weinstraße Weinstr. 16 67157 Wachenheim an der Weinstraße 18. Feb. 2024 REGIONALSTELLE GEWERBEAUFICHT Friedrich-Ebert-Straße 14 57435 Neustadt an der Weinstraße Telefon 06321 99-0 Telefax 06321 99-31267 rheinf23@agdsued.rlp.de www.agdsued.rlp.de 06.02.2024 Wohn-Ankennzeichen 23/05/5/2024/0017 Bitte immer angeben! Ihr Schreiben vom 09.02.2024 Ansprechpartner/-in / E-Mail Ulrich Dietmar Ulrich.Dietmar@agdsued.rlp.de Telefon / Fax 06321 99-2625 06321 99-3027 Bauleitplanung der Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemalige Winzergenossenschaft", Gemeinde Friedelsheim <table><tr><td>Flächennutzungsplan</td><td>☐ Aufstellung</td><td>☐ Änderung</td></tr><tr><td>Bebauungsplan</td><td>☒ Aufstellung</td><td>☐ Änderung</td></tr></table> (X) Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB () Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, () gewerbeaufsichtliche Belange werden nicht berührt. (X) aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o. a. Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen.	Flächennutzungsplan	☐ Aufstellung	☐ Änderung	Bebauungsplan	☒ Aufstellung	☐ Änderung	Stellungnahme des Planungsbüros Die Struktur und Genehmigungsdirektion Süd - Gewerbeaufsicht hat keine Bedenken und Anregungen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Aufgrund mangelnder Bedenken und Anregungen ist eine Beschlussfassung nicht notwendig.
Flächennutzungsplan	☐ Aufstellung	☐ Änderung						
Bebauungsplan	☒ Aufstellung	☐ Änderung						

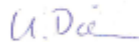
OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 27

 Rheinland-Pfalz STRUKTUR- UND ZENTRALENGESCHEN SÜD Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Ulrich Dietmar Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite https://spdsued.rlp.de/de/datenschutz/ bereitgestellt.	
---	--

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 28

12	Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Südwest vom 20.02.2024	
	Betreff: WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Friedelsheim "ehemalige Winzergenossenschaft" Von: "Gothe, Nadine" <Nadine.Gothe@autobahn.de> Datum: 20.02.2024, 14:41 An: "Schneider, Stefan" <S.Schneider@vg-wachenheim.de> Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung der Autobahn GmbH des Bundes. Nach Durchsicht der bereitgestellten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von der im Betreff genannten Bauleitplanung keine Belange der Autobahn GmbH betroffen sind. Das Vorhaben befindet sich in einem Abstand von ca. 2,4 km zur BAB 650 und somit außerhalb der Anbaubeschränkungs- bzw. Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "ehemalige Winzergenossenschaft" werden seitens der Autobahn GmbH daher keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung der Autobahn GmbH am Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich. Vielen Dank! Mit freundlichen Grüßen Nadine Gothe Die Autobahn GmbH des Bundes	Stellungnahme des Planungsbüros Die Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Südwest Süd hat keine Bedenken und Anregungen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Aufgrund mangelnder Bedenken und Anregungen ist eine Beschlussfassung nicht notwendig.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 29

Niederlassung Südwest

Augsburger Straße 748 - 70329 Stuttgart

Nadine Gothe

Abteilung C2, Straßenverwaltung

T +49 711 34250 438

nadine.gothe@autobahn.de

www.autobahn.de

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 30

13	LBM RLP vom 20.02.2024	
	 Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz - Postfach 20 13 65 - 56013 Koblenz Verbandsgemeinde Wachenheim an der Weinstraße Weinstraße 16 67157 Wachenheim an der Weinstraße Ihre Nachricht: vom 07. Februar 2024 Unser Zeichen: (bitte stets angeben) V IV/17 – F/25/24 Ansprechpartner(in): Aljoscha Pöhlichen E-Mail: Aljoscha.Poehlichen@lb m.rlp.de Durchwahl: +49 261 3029 1678 Fax: Datum: 20. Februar 2024 Stellungnahme zur Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung für das Vorhaben „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“ in der Gemeinde Friedelsheim Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für erfolgte Beteiligung. Von dem Vorhaben sind keine nichtbundeseigenen Eisenbahnen betroffen. Es bestehen unsererseits daher keine Bedenken. Hinsichtlich möglicher straßenrechtlicher Betroffenheiten verweisen wir auf die Zuständigkeiten unserer regionalen Dienststellen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag <i>A. Pöhlichen</i> Aljoscha Pöhlichen	Stellungnahme des Planungsbüros Die LBM RLP hat keine Bedenken und Anregungen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Aufgrund mangelnder Bedenken und Anregungen ist eine Beschlussfassung nicht notwendig.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 31

14	KV Bad Dürkheim, Umweltbehörde vom 21.02.2024	
	Von: Dörr, Martin <Martin.Doerr@kreis-bad-duerkheim.de> Gesendet: Mittwoch, 21. Februar 2024 15:59 An: Schneider, Stefan <S.Schneider@vg-wachenheim.de> Cc: 'axel.schwalb@sgdsued.rlp.de' <axel.schwalb@sgdsued.rlp.de> Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Friedelsheim "ehemalige Winzergenossenschaft" Sehr geehrter Herr Schneider, ich habe Ihre unten stehende E-Mail bzgl. der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum im Betreff näher bezeichneten Bebauungsplan erhalten. Diesbezüglich habe ich heute Morgen mit Herrn Schwalb von der Oberen Wasserbehörde telefoniert, da ich wegen des Beteiligungsschreibens etwas überrascht war. Ende des Jahres 2022 hatte die Firma Domus Massivhaus Kontakt zu meinem Kollegen, Herrn Krick. Dabei ging es vor allem um den Schwabenbach. Es wurde sich darauf verständigt, dass der Schwabenbach verlegt und der verrohrte Bereich des Baches offengelegt werden soll. Bisher haben wir diesbezüglich jedoch noch keine weiteren (Antrags-)Unterlagen erhalten. Da es sich bei der Verlegung des Schwabenbaches um einen Gewässerausbau handelt, ist hierfür nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz entweder ein Planfeststellungsbeschluss oder eine Plangenehmigung erforderlich. Ferner ist zu beachten, dass sich die am weitesten nördlich gelegenen Gebäude im 10-Bereich des Schwabenbaches befinden und folglich eine	Stellungnahme des Planungsbüros Die Abstimmung mit der Wasserwirtschaft ist erfolgt und wird weitergeführt im Rahmen der beantragten und noch zu beantragenden Genehmigungen und Anzeigeverfahren. Wir empfehlen, den Hinweis bzgl. der wasserrechtlichen Genehmigung für Bachverlegung und Gebäude im Schutzbereich unter Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Weiterhin ist die Pflicht zur Genehmigung in den städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag aufzunehmen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Anregungen werden unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Diese Hinweise sowie die weiterführenden Regelungen zu technischen Standards werden in den städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag übernommen und festgelegt. Dies hat keine Auswirkungen auf das weitere Verfahren.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 32

wasserrechtliche Genehmigung nach § 31
Landeswassergesetz zu beantragen sein wird.

Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung liegen der
SGD Süd bereits die entsprechenden Antragsunterlagen
vor.

Da noch einige wasserwirtschaftliche Belange zu
erörtern sind (unter anderem auch die Berücksichtigung
der Sturzflutgefahrenkarten), bitten wir um einen
zeitnahen Gesprächstermin mit Ihnen, der Oberen
Wasserbehörde (Herr Schwalb) sowie der Unteren
Wasserbehörde.

Sollten Sie Rückfragen haben, stehe ich Ihnen gerne
zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Martin Dörr
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
-Umweltbehörde-
Mannheimer Straße 22
67098 Bad Dürkheim
Tel.: 06322/961-5206
Fax: 06322/961-8-5206

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 33

15	VG Wachenheim, Abt. Abwasserwerk vom 26.02.2024	
	Verbandsgemeinde Wachenheim a.d. Weinstraße Verbandsangehörige Ortsgemeinden: Ellerstadt, Friedelsheim, Gönheim und Stadt Wachenheim a.d. Weinstraße  Verbandsgemeindeverwaltung „Weinstraße 16 – 67167 Wachenheim a.d. Wein.“ Bauabteilung –im Hause– Abteilung: Abwasserwerk Werkleiter: Herr Bergner Telefon: (06322) 9580-0 Durchwahl: (06322) 9580-700 Telefax: (06322) 9580-399 e-mail: d.bergner@wachenheim.de Az: 702-23 Datum: 26.02.2024 Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“ in der Ortsgemeinde Friedelsheim, hier: Stellungnahme auf Ihr Schreiben vom 07.02.2024 Sehr geehrte Damen und Herren, momentan entwässert die geplante Fläche in den Mischwasserkanal in der Hauptstraße. Das anfallende Schmutzwasser der neuen und bestehenden Anwesen/Gebäude, welche im o.g. Bebauungsplan liegen, kann über den Kanal in der Hauptstraße entsorgt werden. Wie das Oberflächenwasser unschädlich entsorgt werden soll, kann zum jetzigen Zeitpunkt in dem vorliegenden Bebauungsplan „ehemalige Winzergenossenschaft“ nicht nachvollzogen werden. Aus Baumaßnahmen der letzten Jahre, u.a. Wasserleitungsneubau in der Hauptstraße in offener Bauweise, welche vor dem Anwesen verläuft, wurden verschieden dicke Lehmschichten in unterschiedlichen Tiefen sichtbar. Diese Schichten machen unserer Auffassung nach, eine „einfache“ Versickerung sehr schwierig. Gerade auch im Hinblick auf alte bestehende Keller in der Umgebung und deren möglicher Vernässung melden wir Bedenken an. Ebenfalls trifft diese Befürchtung auf die geplanten Untergeschosse und Tiefgarage auf dem Gelände der ehemaligen Winzergenossenschaft zu. Das Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Wachenheim ist für mögliche Schäden durch Versickerung auf den Flächen des Bebauungsplanes „Ehemalige Winzergenossenschaft“ nicht verantwortlich zu machen. Auch bei der Planung der Tiefgarage und den Untergeschossen der Gebäude ist zu bedenken, dass der im nördlichen Bereich vorbeifließende Schwabenbach ein fließendes Gewässer ist und dadurch in einem „Tiefpunkt“ verläuft. Sollte die Versickerungsanlage Mängel aufweisen – sei es aufgrund ungenügender Berechnung oder fehlerhafter Ausführung – trägt der Eigentümer/ Bauherr die Verantwortung. Die Verbandsgemeinde Wachenheim haftet für Schäden am Baukörper und den umliegenden Bestandsgebäuden (z. B. an Kellerwänden) infolge Durchfeuchtung nicht. Auch besteht bei gewissen Regenereignissen die Gefahr von Hochwasser des Fließgewässers Schwabenbach. Es ist darauf zu achten, dass bei Hochwasserereignissen nicht der Schmutzwasserkanal auf dem Gelände der ehemaligen Winzergenossenschaft geflutet wird, was das weitere Kanalsystem beeinträchtigen würde.	Stellungnahme des Planungsbüros Die Werke der Verbandsgemeinde verweisen auf die schwierigen geologischen Verhältnisse aufgrund der Lehmschichtungen bzgl. einer Versickerung. Weiterhin wird auf die Sturzflut- und Hochwassersituation bei entsprechenden Ereignissen durch den Schwabenbach verwiesen. Dazu wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch die Planungsabteilung des Vorhabenträgers Domus und vom Ingenieurbüro Friedel, Pirmasens vorgenommen. Diese wird Bestandteil des Bebauungsplanes und als Fachbeitrag aufgenommen. Die Anregungen hinsichtlich Versickerung, Abwehr von Schäden auf Ortsgemeinde, VG-Werke und Nachbarschaft, Abwehr der Flutung bei Hochwasser der Schmutzwasserkanalisation usw. sind in Rahmen des Erschließungsvertrags aufzunehmen und zu regeln. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Anregungen werden unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Diese Hinweise sowie die weiterführenden Regelungen zu technischen Standards werden in den städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag übernommen und festgelegt. Es wird empfohlen, dies zur erneuten Beteiligung im Verfahren aufzunehmen.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 34

Mit freundlichem Gruß

Bergner
Werkleiter

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 35

16	Pfalzwerke Netz vom 27.02.2024									
	 Pfalzwerke Netz Pfalzwerke Gruppe Pfalzwerke Netz AG - Postfach 21 73 65 - 67072 Ludwigshafen Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim a. d. Weinstraße Weinstraße 16 67157 Wachenheim a. d. Weinstraße NB-AB_EP Margarete Adam Telefon: 0621 585-2375 Telefax: 0621 585-2965 E-Mail: externe-planungen_kreuzungen@pfalzwerke-netz.de Zeichen: BG52-2024-902-20518-00 (bitte immer angeben!) Datum: 27. Februar 2024 Kopie: NB-OB O, StIO, Maxdorf (mit Anlage) Weitergabe <u>nur</u> per E-Mail s.schneider@vg-wachenheim.de Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“, Gemeinde Friedelsheim (Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) hier: Ihr Schreiben vom 07.02.2024, Zeichen: 511 223 Schn. Guten Tag, im Rahmen unserer frühzeitigen Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme an Sie weiter. Die mitgeteilte Planung berührt Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches sowie Belange der Ortsgemeinde Friedelsheim. Es bestehen keine Bedenken. Wir geben aber nachstehende Anregungen an Sie weiter und bitten um Berücksichtigung. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeit nachstehend aufgeführte Versorgungseinrichtungen: <table><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG</th></tr><tr><td>1</td><td>0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetzversorgung Friedelsheim</td></tr><tr><th colspan="2">Versorgungseinrichtungen der Ortsgemeinde Friedelsheim</th></tr><tr><td>2</td><td>0,4-kV-Niederspannungskabelleitung (Straßenbeleuchtungsanlage)</td></tr></table> Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen haben wir als Anlage einen aktuellen Planauszug unserer Bestandsdokumentation beigelegt.	lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG	1	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetzversorgung Friedelsheim	Versorgungseinrichtungen der Ortsgemeinde Friedelsheim		2	0,4-kV-Niederspannungskabelleitung (Straßenbeleuchtungsanlage)	Stellungnahme des Planungsbüros Durch die Planung werden Belange des Versorgungsträgers berührt. Im Plangebiet liegen zwei Versorgungsleitungen. Diese müssen nicht im Plan dargestellt werden. Bei Realisierung muss rechtzeitig die aktuelle Plan- und Leitungsauskunft der Pfalzwerke eingeholt werden. Die Versorgung im Plangebiet soll mit Erdkabel erfolgen. Dazu muss für Koordination der Tiefbauarbeiten rechtzeitige Abstimmung mit dem Träger erfolgen. Eine Fläche im Gebiet ist für eine eventuelle Errichtung einer Trafostation, abhängig vom Leistungsbedarf, bereitgestellt werden. Der Standort wird im Süden an der Einfahrt im östlichen Pflanzbeet vorgesehen. Eine Ergänzung unter Hinweisen "Pfalzwerke" wird wie folgt empfohlen: "Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen" <i>Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung der Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.</i> <i>Der Träger der Versorgung des Plangebiets 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.</i> <i>Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu</i>
lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG									
1	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetzversorgung Friedelsheim									
Versorgungseinrichtungen der Ortsgemeinde Friedelsheim										
2	0,4-kV-Niederspannungskabelleitung (Straßenbeleuchtungsanlage)									

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 36



Seite 2

Schreiben vom 27. Februar 2024, Zeichen: BG52-2024-902-20518-00

Wir weisen jedoch ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin:
Diese Auskunft darf nur für Planungszwecke verwendet werden. Vor Baubeginn muss daher unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online-Planauskunft der Pfalzwerte Netz AG eingeholt werden, die auf der Webseite der Pfalzwerte Netz AG – <https://www.pfalzwerte-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft> – zur Verfügung steht.

Wir beabsichtigen die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie über unterirdisch verlegte Kabelleitungen vorzunehmen. Die Verlegung erfolgt hier nur in Koordination mit anderen Versorgern. Darüber hinaus kann in Abhängigkeit des zukünftig erforderlichen Leistungsbedarfs ggf. die Errichtung einer Transformatorstation im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Anregungen

a) Versorgungseinrichtungen Bestand

• **Zeichnerische Berücksichtigung**

Die Versorgungseinrichtungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 bedürfen keiner zeichnerischen Berücksichtigung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

• **Textliche Berücksichtigung**

Zur textlichen Berücksichtigung der im Plangebiet bereits bestehenden (sowie künftig vorhandener) Versorgungseinrichtungen Strom regen wir an, im Textteil des Bebauungsplanes den Punkt „PFALZWERKE“ unter C. Hinweise, wie nachstehend dargelegt anzupassen und zu ergänzen:

Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

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

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes

beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Das Versorgungsnetz der Pfalzwerte **Netz AG** unterliegt ständig (...)."

Wir empfehlen:

- die Ergänzung der Hinweise wie oben empfohlen.
- Zeichnerische Ergänzung und textliche Festsetzung: "Fläche für die Stromversorgung"

Die übrigen Anregungen bzgl. Abstimmung und Koordination zur Versorgung im Rahmen der Erschließung und Tiefbauplanung sind in den Erschließungsvertrag zu übernehmen.

Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Anregungen werden unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Fläche für die Versorgungsstation wird in Plan und Text aufgenommen. Diese Hinweise sowie die weiterführenden Regelungen zu technischen Standards werden in den städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag übernommen und festgelegt.

Es wird empfohlen, dies zur erneuten Beteiligung im Verfahren aufzunehmen.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 37



Seite 3

Schreiben vom 27. Februar 2024, Zeichen: BG52-2024-902-20518-00

frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Das Versorgungsnetz der Pfalzerwerke **Netz AG** unterliegt ständig (...).

b) Geplante Versorgungseinrichtung

• Transformatorstation

Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Plangebiet kann, wie bereits konstatiert, die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich werden. Den aus technischer Sicht geeignetsten Bereich für den Standort dieser Station haben wir in einem Auszug der Planzeichnung zum Bebauungsplan (siehe Anlage 2) grob eingezeichnet. In diesem Bereich wollen Sie bitte eine Fläche für Versorgungsanlagen (Planzeichen Pkt. 7. Planzeichenverordnung, Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität) in der Größe 5 m x 5 m zeichnerisch festsetzen.

Nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes – Kontakt für Erschließungs- und Baumaßnahmen:

Zur Abstimmung der Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie der Errichtung der im Plangebiet ggf. erforderlich werdenden Transformatorstation, bitten wir um möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme mit unserem nachstehend aufgeführten Ansprechpartner in unserem Unternehmen:

Pfalzerwerke Netz AG
Netzbau
Ortsnetzbau Ost
Standort Maxdorf
Voltastraße 1
67133 Maxdorf

Herr Günther
Telefon: 06237 935 - 258
Telefax: 06237 935 - 204
Thorsten.Guenther@pfalzerwerke-netz.de

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 38



Seite 4

Schreiben vom 27. Februar 2024, Zeichen: BG52-2024-902-20518-00

Wir bitten um weitere Beteiligung an den nachfolgenden Verfahrensschritten und um Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird.

Freundliche Grüße

Pfalzwerke Netz AG
Netzbau
Anlagenbau + Externe Planungen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Adam'.

Margarete Adam
Referentin Externe Planungen

Anlage 1: Lageplan NSP – Auszug aus Plan 444377B2

Anlage 2: Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan – Standort Transformatorstation

SEITE 39

PLANUNGSBÜRO WOLF • Weberstraße 27 • 67655 Kaiserslautern

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 40

	-/2 Zur Pflege der Gehölzbereiche sollen überalterte Gehölze in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden. Somit wird verhindert, dass die Artenvielfalt der Gehölzbereiche verringert wird. Die Ausgleichsfläche soll abseits von Landstraßen und stark frequentierten Feldwegen in beruhigten Bereichen angelegt werden, damit sich auf diesen Flächen die Natur ungestört durch menschlichen Einfluss entwickeln kann. Dem Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“ der Ortsgemeinde Friedelsheim kann, unter Aufnahme der Anregungen dieser Stellungnahme, zugestimmt werden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  gez. Dr. S. Wirtz Naturschutzreferentin	
--	---	--

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 41

18	Deutscher Wetterdienst vom 04.03.2024	
	 Deutscher Wetterdienst - Postfach 20 06 20 - 80006 München VG-Verwaltung Wachenheim a.d.Weinstraße Weinstraße 16 67157 Wachenheim an der Weinstraße Abteilung Finanzen und Service Ansprechperson: Andreas Walter Telefon: 069-8062-9304 E-Mail: pb24.toeb@dwd.de Geschäftszeichen: PB24/07.59.04/ PB24RP_067-2024 Fax: 069-8062-19304 UST-ID: DE221793973 München, 04. März 2024 Per E-Mail: s.schneider@vg-wachenheim.de Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“ OG Friedelsheim Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. § 4 Abs. 1 BauGB Ihr Schreiben vom: 07.02.2024 Ihr Zeichen: 511 223 Schn. Sehr geehrte Damen und Herren, Sehr geehrter Herr Schneider, der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E- Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Andreas Walter Verwaltungsbereich Süd Digital unterschrieben von Andreas Walter Datum: 2024.03.04 08:31:53 +0100	Stellungnahme des Planungsbüros Die Deutscher Wetterdienst hat keine Bedenken und Anregungen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Aufgrund mangelnder Bedenken und Anregungen ist eine Beschlussfassung nicht notwendig.

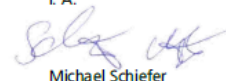
OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 42

19	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH vom 04.03.2024	
	 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH Möhlstraße 27 68165 Mannheim Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim Weinstraße 16 67157 Wachenheim a.d. Weinstraße IS4 / Infrastrukturplanung Schiefer, Michael Infrastruktur@anfragenrnv-online.de Telefon: 0621 465-1729 Telefax: 0621 465-3234 Mannheim, 04. März 2024 AZ: 511 223 Schn. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Friedelsheim "ehemalige Winzergenossenschaft" Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Übersendung des Bebauungsplans und der textlichen Begründung. Die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) hat keine Einwände oder Hinweise zu dieser Maßnahme. Die Stellungnahme und Bestandspläne werden digital an S.Schneider@vg-wachenheim.de verschickt. Sollten Sie diese in Papierform wünschen, reichen wir sie gerne nach. Für weitere Fragen stehen wir gerne zu Verfügung. Rhein-Neckar-Verkehr GmbH i. V.  Thomas Weisenstein i. A.  Michael Schiefer	Stellungnahme des Planungsbüros Die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH hat keine Bedenken und Anregungen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Aufgrund mangelnder Bedenken und Anregungen ist eine Beschlussfassung nicht notwendig.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 43

20	KV Bad Dürkheim, Abteilung Bauen und Umwelt - Untere Naturschutzbehörde vom 06.03.2024	
	 Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Postfach 1002, 67088 Bad Dürkheim Verbandsgemeinde Wachenheim z.Hd. Herrn Schneider Weinstraße 16 67157 Wachenheim a.d. Wehr Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim a.d. Wehr 06. März 2024 Abteilung Bauen und Umwelt Untere Naturschutzbehörde Ansprechpartner: Frau Lena Weber Außenstelle: Mannheimer Straße 22 Telefon: 06322/951-5209 Telefax: 06322/951-85209 E-Mail: Lena.Weber@kreis-bad-duerkheim.de Aktenzeichen: 362-11/52/WWe Datum: 20.02.2024 Rhe_KV_Bilg-D-Plan-Ehem. Winzergenossenschaft_13a_Friedelsheim_2024-02 Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) und des Baugesetzbuches (BauGB); Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“ gem. § 13a BauGB der Ortsgemeinde Friedelsheim <u>Bezug:</u> Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 07.02.2024 <u>Beil.:</u> Infoflyer insektenfreundliche Beleuchtung Sehr geehrte Damen und Herren, die Ortsgemeinde Friedelsheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemalige Winzergenossenschaft“ gem. § 13a BauGB auf einem derzeit fast vollständig versiegelten Gelände mit landwirtschaftlicher Hallen-Bebauung in der nordöstlichen, bebauten Ortslage. Es soll eine Bebauung von 6 Reihenhäusern und 3 Geschosswohnungsblöcken sowie zugehörigen Tiefgaragen und Erschließungswegen ermöglicht werden. Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich der Schwabenbach, der sich in diesem Bereich naturfern, begründet und sogar teilweise überbaut darstellt. Er soll offengelegt und in einem neuen leicht nach Norden verschwenkten Bachbett am Gebiet vorbeigeführt werden. Da entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (Ausgleichsfiktion), macht die Untere Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung geltend. Dennnoch möchten wir einige Anmerkungen machen, die mit in die Planung aufgenommen werden sollten:	Stellungnahme des Planungsbüros Die Untere Naturschutzbehörde hat grundsätzlich keine Bedenken und gibt folgende Anregungen: - Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand im nordwestlichen Bereich am Schwabenbach soll nach Möglichkeit erhalten bleiben. - Vorgaben für den Rückschnitt und die Rodung der Bepflanzung. - Artenschutz-Begutachtung vor vorgesehenen Abriss- und Baumaßnahmen und Meldung an die untere Naturschutzbehörde - Präzisierung der Arbeiten, die bauökologisch fachlich begleitet werden. - Korrektur zur Pflanzliste. - Zulässigkeit von Dachbegrünung und/oder Photovoltaikanlagen. - Aus Gründen der Minimierung der Versiegelung soll auf den Parallelweg am Schwabenbach nördlich der 2 Wohnblöcke und zum Spielplatz verzichtet werden. - Pflanzempfehlung entlang des Schwabenbachs mit standortgerechtem Gehölz wie z.B. Erle. - Hinweis zur Vermeidung von "Lichtverschmutzung" mit Verweis auf eine entsprechende Info-Broschüre. Wir empfehlen, die Anregungen weitgehend unter Hinweise aufzunehmen. Bzgl. der Artenschutzthematik wurde ein Gutachten vom Büro Wagemann, Landau/Eschbach durchgeführt. Die dort angeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Anregungen werden unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Die Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen und entsprechen den Anregungen der

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 44



Insbesondere der vorhandene Baum- und Gehölzbestand entlang des Schwabenbachs im nordwestlichen Plangebiet sollte dauerhaft erhalten und bei den Abriss- und Bauarbeiten gem. DIN 18920 geschützt werden (z.B. durch Auszäunung). Auf Rodungen bzw. Fällungen ist zu verzichten (sofern dies nicht zur Gewässerverlegung erforderlich wird). Wir verweisen diesbezüglich auch auf die „Satung zum Schutze des Baumbestandes in der Ortsgemeinde Friedelsheim vom 17.12.1991 (Fassung vom 01.01.2002)“.

Notwendige Rückschnittmaßnahmen sollen in der Zeit vom 1. Okt. bis zum 28. Feb. erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass für stärkere Gehölzrückschnitte, ein „Auf-Stock-Setzen“, Rodungen oder Fällungen von Bäumen außerhalb der o.g. Zeiten eine gesonderte Ausnahmegenehmigung erforderlich wird und i.d.R. bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen ist. Dies ist unter Punkt 8 der Textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen und zu ergänzen.

Wir weisen darauf hin, dass gem. § 24 Abs. 3 LNatSchG prinzipiell vor dem Abriss von Altgebäuden, bei denen ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten erwartet werden kann, die Gebäude auf einen aktuellen Besatz oder das Vorkommen/ die Nutzung solcher Lebensstätten von einer fachlich versierten Person (z.B. im Rahmen der ökologischen Baubegleitung) zu überprüfen ist. Der Unteren Naturschutzbehörde ist hierüber rechtzeitig vor Beginn der Abrissmaßnahme ein Bericht oder ggf. ein Plan zum Erhalt oder Ersatz von Lebensstätten oder zur Umsiedlung von Tieren vorzulegen. Diese Regelung ist ganzjährig zu berücksichtigen und daher unter Punkt 8 der Textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

Unter Punkt 8 der Textlichen Festsetzungen ist zwar die Bestellung einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vorgesehen, jedoch ist es für uns nicht ersichtlich, auf welche Arbeiten sich diese konkret bezieht. Es wird nur von „diese Arbeiten“ gesprochen ohne klar zu machen auf welche der vorgenannten Punkte dies bezogen wird. Wir bitten um Präzisierung.

Unter Abschnitt B – Pflanzliste sollte die Magnolie allenfalls unter Ziersträucher aufgeführt werden.

Prinzipiell möchten wir eine Regelung zur Zulässigkeit von Dachbegrünungen und/ oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen anregen. Ebenso sollte eine insektenfreundliche Straßen- und Außenbeleuchtung der Gebäude gem. dem beil. Infolyer berücksichtigt werden.

Des Weiteren sollte u.E. zur Minimierung der Versiegelung überprüft werden, ob der nördliche Erschließungsweg parallel zum Schwabenbach wirklich erforderlich ist oder ob die Erschließung der beiden Gebäudekomplexe sowie der Tiefgarage auch über den weiter südlich vorgesehenen Weg erfolgen kann. Zur Erschließung des Spielplatzes wäre auch ein Grasweg oder schmaler Fußweg ausreichend. Die gewonnene Fläche könnte als Gewässerandstreifen mit entsprechender Bepflanzung ausgebildet und als Grünfläche für den Gemeinbedarf genutzt werden.

Fachbehörde.

Es wird empfohlen, dies zur erneuten Beteiligung im Verfahren aufzunehmen.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 45



kreisverwaltung  bad
dürkheim

Zur Einbindung des Plangebietes mit bis zu 10,5 m hohen Gebäuden in das Landschaftsbild sowie zur Eingrünung des nördlichen Ortsrandes und der Durchgrünung des Plangebietes ist u.E. gewässerbegleitend entlang des Schwabenbachs eine Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Baumarten (z.B. Erlen, Pflanzabstand von ca. 10 m zwischen den Bäumen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich wäre dies den Zielen und Schutzzwecken der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Ortsgemeinde Friedelsheim vom 17.12.1991 (Fassung vom 01.01.2002)“ förderlich und würde das Dorfgebiet um den Schwabenbach aufwerten.

Bezüglich der Verlegung des Schwabenbachs möchten wir vollumfänglich auf die Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde und die Genehmigungspflichten gem. § 68 WHG sowie § 31 LWG verweisen.

Wir bitten darum, die o.g. Punkte in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lena Weber

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 46



OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 47

21 KV Bad Dürkheim, Zentrale Aufgaben und Finanzen
vom 06.03.2024



Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Zentrale Aufgaben und Finanzen
Grundsatzplanung, Kreisentwicklung und GPNV
Ansprechpartner: Raimund Rinder
Zimmer: 8304
Telefon: 06322/981-1300
Telefax: 06322/981-81300
E-Mail: Raimund.Rinder@kreis-bad-duerkheim.de
Aktenzeichen: 1/13/RB
Datum: 23. Februar 2024

Verbandsgemeindeverwaltung
Wachenheim
Fachbereich Natürliche Lebensgrundlagen
und Bauen
Herr Stefan Schneider
Weinstraße 16
67157 Wachenheim

Vertragsgemeindeverwaltung
Wachenheim a.d. Weinstr.
06. März 2024

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Ortsgemeinde Friedelsheim;
Bebauungsplanentwurf „Ehemalige Winzergenossenschaft“

hier: Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 07.02.2024 legten Sie uns den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden. Entsprechend Ihres Anschreibens gehen wir davon aus, dass hier trotzdem die frühzeitige Beteiligung erfolgt.

Aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde müssen wir zunächst darauf hinweisen, dass die außerhalb des Plangebietes liegenden Gebäude Hauptstraße 97 und 99 (ehem. freiladige Hofgut des Kantons der Reichsritterschaft) in direkter Nachbarschaft liegen und nach den vorliegenden Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Teil des Gesamtprojektes sind. In Vorgesprächen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde bereits festgestellt, dass die Keller des Anwesens über den oberirdischen Gebäudebestand hinausragen. Für eine Beurteilung der hier vorliegenden Bauleitplanung ist deshalb zunächst eine genaue Kartierung Kelleranlagen, insbesondere in der Abgrenzung zu den denkmalgeschützten Bestandteilen erforderlich. Die hier eingereichten Planunterlagen lassen insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene Tiefgarage sowie die geplanten Kellergeschosse der Neubebauung keine denkmalfachliche Einschätzung zu. Darüber hinaus sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan Leitungen für die Erschließung der Gebäude, die über das Flurstück des denkmalgeschützten Anwesens verlaufen zu entnehmen. Wir weisen bereits hier drauf hin, dass auch die Gebäude in der Umgebung eines Kulturdenkmals gem. § 4 Abs. 1 Satz 3 DSchG der Genehmigungspflicht unterliegt und hier ggf. Versagungsgründe liegen können, die die vorliegende Bauleitplanung dann nicht umsetzbar werden lassen.

Wir empfehlen zudem die denkmalgeschützte Bebauung der Hauptstraße 97 und 99 ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen, um die Gesamtaufnahme bewerten zu können. Das Gebäude H.Nr. 97 ist ein Teil der ehemaligen Hofbebauung. Diese ist zwar nicht unter Denkmalschutz orientiert sich aber trotzdem an der historischen Ursprungsbebauung an diesen Ort. Durch eine komplette Auflösung dieser Struktur im vorliegenden Entwurf, werden die beiden Kulturdenkmäler ihres Kontextes beraubt. Diese stehen als Fragmente in einem Neubaugebiet. Hier ist städtebaulich nachzuschärfen.

Stellungnahme des Planungsbüros

Die Kreisverwaltung ('Grundsatzplanung...') gibt folgende Anregungen:

Denkmalschutz:

Für eine Beurteilung sind im nächsten Verfahrensschritt detailliertere Pläne des Vorhabens mit Höhen- und Massenbezug zu den denkmalgeschützten Gebäuden aufweisen. Diese sind mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Auf die Genehmigungspflicht der Neubebauung durch die Denkmalpflege aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Denkmal wird hingewiesen.

Bauleitplanung:

- In der Legende ist ein Baufenster aufgeführt, dies ist durch "Baugrenze" zu ersetzen.
- Die Überlagerung von Baufläche (innerhalb der Baugrenzen) mit Verkehrsfläche wird überprüft und korrigiert.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird genauer definiert und festgesetzt: "Verkehrsberuhigter Bereich".
- Die Festsetzung für Müll, Fahrradstellplätze wird gestrichen.
- Planzeichen bzgl. "Festsetzung" und "nachrichtliche Übernahme" werden differenziert und getrennt gekennzeichnet aufgeführt.
- Auf die Festsetzung "private Grünfläche" wird verzichtet.

Textliche Festsetzungen - planungsrechtliche Festsetzungen

- Das Plangebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss der FNP im Nachhinein geändert werden.
- Die Bestimmung zur Ermittlung der GRZ wird den aktuellen rechtlichen Vorgaben angepasst.
- Festsetzung und Begründung von 3 Geschossen, diese wird durch Vergleich der Höhenentwicklung in der Nachbarschaft und damit der Realisierung von 3

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 48

 Vom vorliegenden Planentwurf müssen wir zunächst mitteilen, dass wir der Auffassung sind, dass dieser mit einer Vielzahl an offensichtlichen Fehlern behaftet ist. Hier sehen wir ganz klar das Erfordernis des Plangebers, zur nächsten Beteiligung detailliert und umfassend nachzuarbeiten, weshalb wir davon ausgehen, dass eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB als nächster Schritt erfolgen wird. Planzeichnung In der Legende ist als Planzeichen „Baufenster“ eingeführt. Dabei muss es sich jedoch um die Baugrenze handeln. Dabei ist in der Planzeichnung darauf hinzuweisen, dass das Baufenster, die Baugrenze sowohl über Bereiche gelegt wurde, die als Grünfläche, als auch Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurden. Vermutlich soll es sich dabei jedoch um Flächen für die Tiefgarage handeln, die mit Planzeichen Nr. 15.3 der PlanZV abzugrenzen wären handeln. Die missverständliche Darstellung wird in der Genehmigungsplanung zu erheblichen Schwierigkeiten führen. Im Weiteren ist eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist jedoch nicht festgesetzt. Am Spielplatz im Gebiet ist zudem eine Gemeinschaftsfläche für Fahrräder, Müll und Versorgungstechnik festgesetzt. Den Standort halten wir städtebaulich für ungeeignet, zumal er sich nicht aus dem beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt. Zur Legende der Planzeichnung müssen wir noch darauf hinweisen, dass hier Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und sonstige erläuternde Planzeichen parallel und ohne klare Unterscheidung benutzt werden. Es ist zu empfehlen ganz klar darzustellen welche Planzeichen Festsetzungscharakter haben und welche nicht. Das in der Legende enthaltene Planzeichen „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ könnte wir dem Planentwurf nicht entnehmen. Gemäß Planzeichnung sind wesentliche Teile des privaten Grundstückes als private Grünflächen festgesetzt und zählen damit nicht zum Baugrundstückfläche im Sinne des § 19 BauNVO. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Einschränkungen durch die GRZ und GFZ aufgrund der hier nicht anrechenbaren Grundstücksflächen erheblich sein können. Textliche Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen) Nr. 1 Die Festsetzungen eines Dorfgebietes in diesem Bereich ist aus den vorliegenden Planunterlagen als Etikettenschwindel zu werten und kann in der Folge die Nichtigkeit des Planes mit sich führen. Aus der Begründung zum Planentwurf geht klar hervor, dass hier eine Wohnnutzung im Vordergrund steht und damit die Realisierung eines Dorfgebietes mit entsprechender Nutzungsmischung nicht angedacht ist. Nr. 2.1 Der Begriff „interne Verkehrsflächen“ ist unklar. Soweit dieser sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen bezieht sind diese nicht Bestandteil des Baugrundstückes im Sinne des § 19 BauNVO und folgerichtig nicht mitzurechnen. Handelt es sich dabei um Wege und Verkehrsflächen innerhalb des Baugrundstückes sind diese Flächen als Nebenanlagen allerdings auf die GRZ anzurechnen.	Geschossen aufgezeigt. Zum einen weist die Nachbarschaft hohe Geschoßhöhen auf, die bzgl. der Traufe einer Dreigeschossigkeit der Neubebauung bis zum Flachdachabschluss entsprechen, zum anderen weisen die niedrigeren Wohngebäude in der Nachbarschaft zwei Fassadengeschosse und ein Dachgeschoss bei steiler Dachneigung auf, so dass dies faktisch einer Dreigeschossigkeit entsprechen dürfte. Dies rechtfertigt die Festsetzung der drei Geschosse für die Neubebauung. - Der Höhenbezug zu NNH-Höhe wird aufgenommen. - Die Festsetzung von Nebenanlagen in privaten Grünflächen (die gestrichen werden (s. o.) wird gestrichen. - die fehlenden Inhalte werden gestrichen oder ergänzt. - Die Begründung wird auf allgemeines Wohngebiet abgestellt. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis, die entsprechenden Korrekturen entsprechend den Empfehlungen des Planungsbüros werden in Plan und Text aufgenommen, die Begründung ergänzt. Im Hinblick auf die Abstimmung mit der Denkmalpflege, der Genehmigungspflicht und auf eine detaillierte Planung der Neubebauung und die Darstellung des Bezugs und der Relation zur denkmalgeschützten Bausubstanz in Höhe und Masse wie auch Distanz dargestellt und als Auflage in den städtebaulichen Vertrag / im Erschließungsvertrag aufgenommen. Die Änderungen machen eine erneute Beteiligung im Verfahren notwendig.
--	--

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 49

 kreisverwaltung bad dürkheim § 19 BauNVO regelt abschließend die Berechnung der Grundflächenzahl. Dabei eröffnet § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Möglichkeit eine höhere oder niedrigere Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garage entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zuzulassen. § 19 BauNVO eröffnet dabei nicht die Möglichkeit die Berechnungsmethodik zu ändern. Jedoch sieht die Festsetzung hier genau diese Änderung der in der BauNVO vorgegebenen Berechnungsmethodik vor. Festsetzungen im Bebauungsplan bedürfen jedoch einer Grundlage aus § 9 BauGB oder einer Grundlage aus einer aus § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnung. Der Festsetzung fehlt somit die gesetzliche Grundlage und ist damit nicht zulässig. Wir möchten hierzu auch auf die einschlägige Kommentarliteratur u.a. Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, Band V, BauNVO, § 19 Rn. 21 verweisen. Aus aktuell gegebenem Anlass möchten wir zudem darauf hinweisen, dass der Bebauungsplan, sollte er mit der hier getroffenen Festsetzung erlassen werden, offensichtlich Rechtsfehlerhaft ist. In einem solchen Fall muss die Gemeinde den Bebauungsplan zwingend an das geltende Recht anpassen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Gemäß Planzeichnung sind wesentliche Teile des privaten Grundstückes als private Grünflächen festgesetzt und zählen damit nicht zum Baugrundstück im Sinne des § 19 BauNVO. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Einschränkungen durch die GRZ und GfZ aufgrund der hier nicht anrechenbaren Grundstücksflächen erheblich sein können. Nr. 2.3 Die Festsetzungen von 3 Vollgeschossen erscheint nicht aus der örtlichen Bautypologie abgeleitet. Zudem ist die Festsetzung nicht begründet. Die Begründung soll neben der Rechtsschutzfunktion des Bebauungsplanes die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen, zu ihrem Verständnis beitragen und Hilfen für Auslegungen bieten. Mit ihrer Unterrichtungsfunktion im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3, die aber insoweit die Rechtsschutzfunktion mit einbezieht, ermöglicht die Begründung den Beteiligten die Geltendmachung sachgerechter Stellungnahmen. Auf diese Weise hat die Begründung auch die Funktion, die Erstellung sachgerechter Stellungnahmen der Öffentlichkeit und insbesondere der Betroffenen zu ermöglichen. Diesen Anforderungen wird die Begründung nicht gerecht. Nr. 2.4 Wir empfehlen die inzwischen übliche Höhenbezeichnung Normalhöhennull (NHN) gegenüber der inzwischen veralteten Variante NN zu verwenden. Nr. 3.3 Hier ist fraglich ob sich die Festsetzung auf die Möglichkeit bezieht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen entsprechende Nebenanlagen zuzulassen. Sollte sich die Festsetzung auf Nebenanlagen innerhalb des Baugrundstückes im Sinne des § 19 BauNVO beziehen, ist die Festsetzung fehlerhaft und unzulässig. § 19 BauNVO regelt abschließend die Berechnung der Grundflächenzahl. Dabei eröffnet § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Möglichkeit eine höhere oder niedrigere Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garage entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zuzulassen. § 19 BauNVO eröffnet dabei nicht die Möglichkeit die Berechnungsmethodik zu ändern. Jedoch sieht die Festsetzung hier genau diese Änderung der in der BauNVO vorgegebenen Berechnungsmethodik vor. Festsetzungen im Bebauungsplan bedürfen jedoch einer Grundlage aus § 9 BauGB oder einer Grundlage aus einer aus § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnung. Der Festsetzung fehlt somit die gesetzliche Grundlage und ist damit nicht zulässig. Wir möchten hierzu auch auf die einschlägige Kommentarliteratur u.a. Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, Band V, BauNVO, § 19 Rn. 21 verweisen. Aus aktuell gegebenem Anlass möchten wir zudem darauf hinweisen, dass der Bebauungsplan, sollte er mit der hier getroffenen Festsetzung erlassen werden, offensichtlich	
--	--

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 50

	 kreisverwaltung baden kurhessen kurhessen Rechtsfehlerhaft ist. In einem solchen Fall muss die Gemeinde den Bebauungsplan zwingend an das geltende Recht anpassen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Einschränkungen in der Größe der baulichen Nebenanlagen sind in der Regel nicht im Rahmen des Bauplanungsrechtes zulässig, sondern unterliegen dem Bauordnungs- / Gestaltungsrecht. Nr. 5 Die entsprechende Festsetzung der Zweckbestimmung findet sich nicht auf der Planzeichnung bzw. der Legende. Nr. 8 Der Planzeichnung ist keine entsprechende Fläche für die Wasserwirtschaft zu entnehmen. Nr. 8 Die Nummerierung ist offensichtlich doppelt vergeben. Wir weisen darauf hin, dass DIN-Normen oder sonstige Richtlinien, auf denen in Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verbandsgemeindeverwaltung zur Einsichtnahme zur Verfügung stehen müssen und auch während der Offenlage mit zu den auszulegenden Unterlagen gehören. Es empfiehlt sich auf die Verfügbarkeit der DIN-Normen im Bebauungsplan und den möglichen Ort der Einsichtnahme hinzuweisen (siehe hierzu insbesondere VGH Kassel, Urt. v. 18.05.2017 – 4 C 2399/15.N). Wir weisen insbesondere daraufhin, dass wir die gleiche Auffassung bei in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführten Normen vertreten, da auch hier das umfassende Informationsbedürfnis der Bürger gewahrt werden muss. Begründung Zu Nr. 4.1 Hier ist festzustellen, dass nicht, wie in der Begründung dargelegt ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt ist. Es wurde ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Damit ist die Begründung falsch. Wie weisen entsprechend der oben gemachten Ausführung zur bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 darauf hin, dass wir aufgrund der fehlenden Nutzungsmischung auch bei der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes von einem Etikettenschwindel ausgehen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Raimund Rinder	
--	--	--

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 51

22	Landesamt für Geologie und Bergbau vom 06.03.2024	
	Rheinland-Pfalz LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU ELEKTRONISCHER BRIEF Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Postfach 10 02 55 55133 Mainz Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim an der Weinstraße Weinstraße 16 67157 Wachenheim an der Weinstraße <	

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 52



Boden und Baugrund

– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.

Auch unter Hinweis auf das Geologiedatengesetz bitten wir um Zusendung des im Inhaltsverzeichnis der Begründung angeführten Gutachtens.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Anregungen werden unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Diese Hinweise insbesondere bzgl. Genehmigungs- und Mitteilungspflicht werden in den städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag übernommen und festgelegt.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 53



Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Dr. Ulrich Dehner

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 54

23	LBM Speyer vom 08.03.2024	
	 LANDESBETRIEB MOBILITÄT SPEYER Landesbetrieb Mobilität Speyer - Postfach 16 60 - 67326 Speyer Verbandsgemeindeverwaltung Bauabteilung Herrn Schneider Weinstraße 16 67157 Wachenheim a.d. Weinstraße Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim a.d. Weinstraße 08. März 2024 Ihre Nachricht: vom 07.02.2024 Unser Zeichen: (bitte stets angeben) 4520 - IV 41 Ihre Ansprechpartnerin: Melanie Müller E-Mail: Melanie.Mueller @lbgm-speyer.rlp.de Durchwahl: (06232) 626-2441 Fax: (06261) 29 141-2130 Datum: 05.03.2024 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehem. Winzergenossenschaft“, Gemeinde Friedelsheim Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrter Herr Schneider, sehr geehrte Damen und Herren, das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Ortsgemeinde Friedelsheim, direkt an der Ortsdurchfahrt der L 525. Westlich davon verläuft in einem Abstand von ca. 100 m die Ortsdurchfahrt der L 527. Nördlich des Geländes verläuft der Schwabenbach. Nach Abriss der Gewerbebrache soll auf dem betr. Flurstück eine Wohnbebauung errichtet werden. Es sind sowohl 6 Reihenhäuser als auch 3 Geschosswohnungsblöcke mit insgesamt 33 Wohnungen vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung wird laut Begründung durch eine Hauptzufahrt von der L 525 aus sowie die Rampe zur Tiefgarage erfolgen. Innerhalb des Gebietes ist eine verkehrsberuhigte Privatstraße geplant. Im Norden soll in Verbindung mit einer Bachverlegung des Schwabenbaches nach Norden bis an den Dorfpfad die Verrohrung des Schwabenbaches und seine Überbauung aufgehoben werden. Der Bachlauf soll dann in einem nach Norden verschwenkten neuen Bachbett offen an der Bebauung vorbei verlaufen. Zu dem o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: 1. Sollten sich durch den Bau der neuen Wohnkomplexe, auch im Hinblick auf mögliche zulässige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und der sich damit einhergehenden erhöhenden Verkehrsmenge negative Auswirkungen auf die Schnittstellen zum	Stellungnahme des Planungsbüros Das LBM Speyer gibt folgende Anregungen: - Bei nachweislich vermehrtem und behinderndem Verkehrsaufkommen nach Errichtung der Bebauung vom Plangebiet auf die klassifizierte Landesstraße sind entsprechende Baumaßnahmen in der klassifizierten Straße (z. B. Abbiegespur) zu Lasten des Erschließungsträgers vorzunehmen. - Die Zufahrt in das Planungsgebiet wie die Zufahrt der Tiefgarage sind verkehrsgerecht auszubauen. - Die Parkplätze direkt am Einfahrtsbereich sind zurückzunehmen, um die Einfahrt/Ausfahrt nicht zu behindern. - Die Sichtdreiecke sind zu korrigieren und von hoher Begrünung und von Stellplätzen freizuhalten. - Das Lichtraumprofil ist zu gewährleisten. - Es sind ausreichend Stellplätze im Plangebiet auszuweisen. - Es darf kein Oberflächenwasser und Schmutzwasser der klassifizierten Straße zugeführt werden. - Die Offenlegung des Schwabenbaches darf keine negativen Auswirkungen (Überschwemmung) der klassifizierten Straßenanlagen verursachen. - Negative Auswirkungen durch die Bebauung (z.B. Blendung) ist auszuschließen - geeignete Lärmschutzmaßnahmen auf die Bebauung sind zu treffen. Dem Straßenträger darf bei einem wesentlichen Umbau oder einer Veränderung keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen aufgelastet werden. - der Straßenverkehr darf während der Bauzeit nicht behindert werden, die Fahrbahn darf nicht verschmutzt werden. - Schäden, die in der Bauzeit entstehen, sind durch den Erschließungsträger oder dessen Rechtsnachfolger zu beseitigen. Zu Beginn der Maßnahme ist eine Beweissicherung mit der Straßenmeisterei Neustadt durchzuführen. - Bei Straßenbaumaßnahmen oder Änderungen, Aufbrüchen in der klassifizierten Straße ist die Zustimmung des LBM einzuholen, ebenfalls bei Markierungen.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 55

klassifizierten Straßennetz ergeben, und es ggfs. verkehrlich erforderlich werden, hat die Ortsgemeinde Friedelsheim in Abstimmung mit dem LBM Speyer die notwendigen Nachbesserungen in baulicher oder sonstiger Weise auf eigene Kosten zu realisieren. Der LBM Speyer ist hier kostenneutral zu halten. 2. Sowohl die Zufahrt zur L 525 (Hauptzufahrt) als auch die Zufahrt zur Tiefgaragen(TG)-Rampe sind verkehrsgerecht auszubauen. Die Zufahrt zur TG-Rampe ist so zu gestalten, dass keine Fahrzeuge auf der L 525 warten müssen, bis diese in die TG einfahren können. Ebenso dürfen durch die Parkflächen links neben der Hauptzufahrt keine Behinderungen beim Einfahren in das Gelände entstehen. Die vorderen Stellplätze müssen vom Abstand her entsprechend weit weg von der Gehweghinterkante entfernt liegen, so dass ausparkende Fahrzeuge die einfahrenden nicht behindern. 3. Hinsichtlich der Anbindung an die L 525 sind die entsprechenden Sichten dauerhaft freizuhalten. Die Sichtverhältnisse an der Hauptzufahrt dürfen nicht negativ beeinträchtigt werden durch bspw. Anpflanzungen, Einfriedungen, Stellplätze o.ä. Somit gilt auch hier, dass die vordere Parkfläche nicht bis zur Gehweggrenze angelegt werden darf. In der Planzeichnung sind die Sichtdreiecke nicht nur spiegelverkehrt eingetragen, auch ist deren Bemaßung falsch: gemäß RAS 2006 soll innerhalb von Ortsdurchfahrten bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h die Schenkellänge 70 m betragen. Dies ist im B-Plan zu korrigieren. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO wie bspw. Versorgungsanlagen sind im Sichtfeld der Zufahrt ebenso nicht zulässig. Dies ist ggfs. noch in die textl. Festsetzungen mit aufzunehmen. 4. Das Lichtraumprofil der Straße / des vorhandenen Fußweges ist dauerhaft freizuhalten. 5. Es sind ausreichend Stellplätze im Plangebiet bereitzustellen. 6. Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen dürfen kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Die Aufhebung der Verrohrung des Schwabenbaches darf im Hinblick auf mögliche Überschwemmungen / Verschlämmungen keine negativen Folgen für das Straßeneigentum und die Entwässerungseinrichtungen sowie die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nach sich ziehen. 7. Negative Auswirkungen des Baugebiets (z.B. Blendung durch Solaranlagen) auf die Verkehrsteilnehmer sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen. 8. Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Die Gemeinde Friedelsheim trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger	- Das LBM ist am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. - Das LBM ist bei zusätzlicher Verlegung von Leitungen rechtzeitig zu informieren und vertragliche Regelungen zu treffen. - evtl. vorgesehene Kompensationsmaßnahmen sind mit dem LBM abzustimmen. Die Korrektur bzgl. Sichtdreieck und Freihaltung der Sichtflächen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Alle anderen Bestimmungen werden unter Hinweise aufgenommen. Darüber hinaus sind dies in den Städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag aufzunehmen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Anregungen werden unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Sichtdreiecke und Sichtflächen bzw. deren Freihaltung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Hinweise sowie die weiterführenden Regelungen zu technischen Standards werden in den städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag übernommen und festgelegt.
--	--

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 56

bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 525, L 527 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

9. Der Straßenverkehr darf in der Bauphase weder behindert noch gefährdet werden, insbes. nicht durch Lagern von Baumaterialien und Abstellen von Maschinen und Geräten auf Straßeneigentum.

10. Die klassifizierte L 525 darf auch während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese gemäß § 40 Abs. 1 LStrG unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.

11. Sollten Schäden an der Straße sowie ihren Bestandteilen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes, insbes. durch den Ausbau der Hauptzufahrt entstehen, so gehen die Kosten für deren Beseitigung zu Lasten der Vorhabenträger bzw. deren Rechtsnachfolger.

Vor Beginn der Maßnahme ist eine Beweissicherung zusammen mit der Master-Straßenmeisterei Neustadt durchzuführen. Auch hier gehen die Kosten zu Lasten der Vorhabenträger bzw. deren Rechtsnachfolger.

12. Sofern Straßenanlagen baulich geändert oder auf dem Straßengrundstück bauliche Maßnahmen getroffen werden, ist die vorherige Zustimmung des LBM Speyer erforderlich. Für die eventuell erforderlichen Änderungsmaßnahmen an der Straße (u.a. auch Markierung, Beschilderung) ist der Landesbetrieb Mobilität Speyer kostenneutral zu halten.

13. Der LBM Speyer ist am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

14. Sofern trotz der bereits vorhandenen technischen Infrastruktur Leitungen im Straßenkörper verlegt werden sollten, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung. Hierzu sind uns rechtzeitig (mind. 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

15. Sollten Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein und hierfür externe Ausgleichsflächen benötigt werden, ist uns die Lage dieser - zwecks Abstimmung möglicher Überschneidungen mit landespflegerischen Maßnahmen des LBM Speyer - mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Birgit Bensch-Beyler

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 57

24	LAG und SDW vom 11.03.2024	
	 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V. und Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.  Verbandsgemeindeverwaltung Weinstraße 16 67157 Wachenheim a. d. Weinstraße Ihre Nachricht 07.02.2024 Ihre Zeichen 511 223 Schn. Unser Zeichen 22.08-112/2024 SDW 22.08-112/2024 LAG Datum 11.03.2024 Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“ Gemeinde Friedelsheim Gemeinsame Stellungnahme von SDW und LAG Sehr geehrte Damen und Herren, die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V. und die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. danken für die Beteiligung im vorgenannten Verfahren. SDW und LAG haben keine Einwände oder Anregungen zur vorgelegten Planung. Es handelt sich lediglich darum, ein vorhandenes Kellereigelande in ein Wohngebiet umzunutzen. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind kaum berührt. Mit freundlichen Grüßen i.A. Kathrin Keller für SDW i.A. Andrea Renner für LAG	Stellungnahme des Planungsbüros Die LAG und SDW hat keine Bedenken und Anregungen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Aufgrund mangelnder Bedenken und Anregungen ist eine Beschlussfassung nicht notwendig.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 58

25	GDKE, Direktion Landesarchäologie vom 13.03.2024	
	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer Verbandsgemeindeverwaltung Weinstraße 16 67157 Wachenheim a.d. Wstr. DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer Telefon 06232 675740 landesarchaeologie- speyer@gdke.rlp.de www.gdke.rlp.de Mein Aktenzeichen E2023/0146 hm Ihr Schreiben vom 07.02.2023 AZ.: 511 223 Sohn. Ansprechpartner / E-Mail Matthias Hahn matthias.hahn@gdke.rlp.de Telefon / Fax 06232 675747 06232 675760 13.03.2024 Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“, Friedelsheim; Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer. Sehr geehrte Damen und Herren, in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um frühmittelalterliche Körpergräber (Fundstelle Friedelsheim 4). Da jedoch nicht davon auszugehen ist, dass das o.g. Vorhaben die genannten Fundstellen berührt, haben wir gegen die Planung keine Bedenken. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden: - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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. - Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.	Stellungnahme des Planungsbüros Das GDKE - Landesarchäologie verweist auf eine archäologische Fundstelle, geht jedoch davon aus, dass das Plangebiet dieses nicht berührt. Folgende Auflagen sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden: - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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. - Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. - 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. - 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. Da die Bestimmungen nicht als textliche Festsetzungen aufgenommen werden können, werden die Hinweise entsprechend angepasst. Diese sind auch in den städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag aufzunehmen.

Stellungnahme des Planungsbüros

Das GDKE - Landesarchäologie verweist auf eine archäologische Fundstelle, geht jedoch davon aus, dass das Plangebiet dieses nicht berührt.

Folgende Auflagen sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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.
- Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 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.
- 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.

Da die Bestimmungen nicht als textliche Festsetzungen aufgenommen werden können, werden die Hinweise entsprechend angepasst. Diese sind auch in den städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag aufzunehmen.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 59

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.

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

Außerdem weisen wir darauf hin, 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 in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

gez.
i.A. Matthias Hahn

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Anregungen werden unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Diese Hinweise werden in den städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag übernommen und festgelegt.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 60

26	KV Bad Dürkheim, Bauverwaltung, Bauaufsicht, Bauförderung vom 11.03.2024	
	Betreff: WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Friedelsheim "ehemalige Winzergenossenschaft" Von: "Hoffmann, Melanie" <Melanie.Hoffmann@kreis-bad-duerkheim.de> Datum: 14.03.2024, 10:40 An: "Schneider, Stefan" <S.Schneider@vg-wachenheim.de> Kopie (CC): "Schwinn, Gernot" <Gernot.Schwinn@kreis-bad-duerkheim.de> Sehr geehrter Herr Schneider, nach Durchsicht der Unterlagen möchte ich meine Bedenken zu folgenden Punkten nennen und Bitte um Prüfung Angabe der GRZ Im Plan 1,2/ im Text 1,4 1) Höhen Im Plan FH 10,50/ im Text AH 10,50 Die Firsthöhe gibt es bei einem Flachdach nicht. Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt Außenkante der Außenwand mit Außenkante der Dachhaut definiert (nicht gleich der Attikahöhe) 2) Berechnung der GRZ bzgl. Nebenanlagen und Wintergarten In einem ähnlich gelagerten Fall war die Festsetzung fachlich fehlerhaft. Den Sachverhalt bitte sicherheitshalber mit Herrn Rinder abstimmen. 3) Gauben sind unzulässig Heißt das, das Dachaufbauten, Oberlichter etc. unzulässig sind? Mit freundlichen Grüßen i.A. Melanie Hoffmann Kreisverwaltung Bad Dürkheim	Stellungnahme des Planungsbüros Die Kreisverwaltung - Bauverwaltung gibt folgende Hinweise: - Korrektur der GRZ auf 1,2 im Text. - Die Gebäudehöhe wird entsprechend "Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Außenkante Dachhaut" definiert und entsprechend korrigiert. - bzgl. Berechnung der GRZ wird auf die Stellungnahme zur Kreisverwaltung - Zentrale Aufgaben verwiesen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Anregungen werden im Bebauungsplan korrigiert und berücksichtigt

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 61

27	GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege vom 19.03.2024	
	Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Friedelsheim "ehemalige Winzergenossenschaft" Von: "Geschaeftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE)" <Geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de> Datum: 19.03.2024, 16:14 An: "Schneider, Stefan" <S.Schneider@vg-wachenheim.de> Kopie (CC): "denkmalschutz@kreis-bad-duerkheim.de" <denkmalschutz@kreis-bad-duerkheim.de> Sehr geehrter Herr Schneider, vielen Dank für Ihre Mail vom 07.02.2024 und die Beteiligung unserer Behörde. Im vorliegenden Fall sind denkmalpflegerische Belange durch die Bauliche Gesamtanlage „Hauptstraße 97/99“ betroffen. Im nachrichtlichen Verzeichnis ist das Kulturdenkmal folgendermaßen beschrieben: <i>„Nr. 97 Putzbau mit Krüppelwalmdach, 18. Jh., Überformung um 1860, Wappenstein bez. 1607, Nebengebäude 19. Jh.; Nr. 99 großvolumiger Walmdachbau, 1826, tlw. Erneuerung um 1875, Hofmauer 18. und 19. Jh.“</i> Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Laut § 9 Abs. 6 BauGB sind betroffene Kulturdenkmäler in den Bebauungsplan zu übernehmen, durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde sowie nachrichtlich in der schriftlichen Begründung. Da sich aufgrund des vorgenannten Umgebungsschutzes eine direkte Auswirkung auf den Geltungsbereich ergibt, sehen wir eine solche Betroffenheit, mindestens für die nachrichtliche Erwähnung. Entsprechend	Stellungnahme des Planungsbüros Die Generaldirektion Kulturelles Erbe verweist auf die gesetzliche Grundlage, die in die Liste der Gesetze im Bebauungsplan aufzunehmen sind. Weiterhin wird auf die Genehmigungspflicht bei der Denkmalbehörde aufgrund des Umgebungsschutzes für die Neugebäude verwiesen. Ein Bezug bzgl. Distanz, Masse, Abwicklung und Höhe ist in den weiteren Plandarstellungen aufzuzeigen und darzustellen. Hier verweise ich auf die Stellungnahme zur Unteren Denkmalpflege. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Hier wird auf die Stellungnahme zur Unteren Denkmalpflege hingewiesen und diese übernommen.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 62

sind die o.g. gesetzlichen Bestimmungen in die Liste der Rechtsgrundlagen aufzunehmen.

Im vorliegenden Fall schneidet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Kulturdenkmäler aus dem Geltungsbereich aus und nimmt diese bewusst nicht mit auf. Hierdurch wird die Gelegenheit auf eine einheitliche, aufeinander Bezug nehmende Planung verpasst. Ersichtlich wird dies beispielsweise bei den Ansichten/Schnitten, bei denen alle Neubauten gezeigt werden; die dazwischen positionierten Bestandsbauten jedoch ausgelassen werden. Gerade die Maßstäblichkeit ist an dieser Stelle jedoch entscheidend für eine denkmalpflegerische Bewertung: Die Neubauten mit ihren drei Geschossen ragen vermutlich deutlich beiderseits und hinter den Denkmälern auf. Eine Wahrnehmung der beiden Gebäude (Nr. 97 und Nr. 99) Ohne weitere Visualisierungen ist eine abschließende Stellungnahme unsererseits nicht möglich. Um einen respektvollen Umgang mit dem historischen Bestand zu gewährleisten, wären beispielsweise die Bezüge von Trauf- und Firsthöhen notwendig.

Die Mail geht in CC an die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Bad Dürkheim.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A.

Dominik Brinkmann

Dominik Brinkmann
Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 63

Hausanschrift

Schillerstraße 44
55116 Mainz

Postanschrift

Postfach 2011
55011 Mainz

06131 / 2016-223

geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de

www.gdke.rlp.de

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 64

28	VG Deidesheim vom 19.03.2024	
	Verbandsgemeinde Deidesheim Verbandsangehörige Gemeinden: Deidesheim, Forst, Meckenheim, Niederkirchen, Ruppertsberg  Metropolregion Rhein-Neckar Verbandsgemeindeverwaltung · Postfach 220 · 67143 Deidesheim An die Verbandsgemeinde Wachenheim Weinstraße 16 67153 Wachenheim a.d.W. Auskunft erteilt: Frau Lill Zimmer Nr.: 1.1 Telefon: 06326/977-130 Fax: 06326/977-100 E-Mail: nina.lill@vg-deidesheim.rlp.de Unsere Nachricht vom: 610-13/LI Unser Zeichen: 07.02.2024 Ihre Nachricht vom: 511 223 Schn. Ihr Zeichen: 19.03.2024 Datum: 19.03.2024 Per Email: s.schneider@vg-wachenheim.de Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“, Gemeinde Friedelsheim <u>hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</u> Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Schneider, nach Einsichtnahme in den, mit Schreiben vom 07.02.2024, vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“ der Gemeinde Friedelsheim, teilen wir Ihnen mit, dass keine Belange der Verbandsgemeinde Deidesheim und der ihr angehörenden Gemeinden berührt werden. Insofern werden keine Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans geltend gemacht. Zu Ihrer Information geben wir Ihnen hiervon Kenntnis und verbleiben mit freundlichen Grüßen  Peter Lubenau Bürgermeister	Stellungnahme des Planungsbüros Es sind keine Belange der Verbandsgemeinde Deidesheim berührt. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Da keine Anregungen erfolgen, ist eine Beschlußfassung nicht erforderlich.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 65

29	Vodafon GmbH vom 19.03.2024 / 26.06.2024	
	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Ingersheimer Str. 20 * 70499 Stuttgart Verbandsgemeinde Wachenheim an der Weinstraße - Stefan Schneider Weinstraße 16 67157 Wachenheim an der Weinstraße Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01345441 E-Mail: mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com Datum: 19.03.2024 Gemeinde Friedelsheim, 511 223 Schn., Vorhabenbezogener Bebauungsplan "ehemalige Winzergenossenschaft" Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.02.2024. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	Stellungnahme des Planungsbüros Die Vodafone GmbH hat keine Bedenken und Anregungen. Eine Versorgung des Gebietes ist nicht vorgesehen. Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat: Aufgrund mangelnder Bedenken und Anregungen ist eine Beschlussfassung nicht notwendig.

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 66

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.02.2024.

Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „**ehemalige Winzergenossenschaft**“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



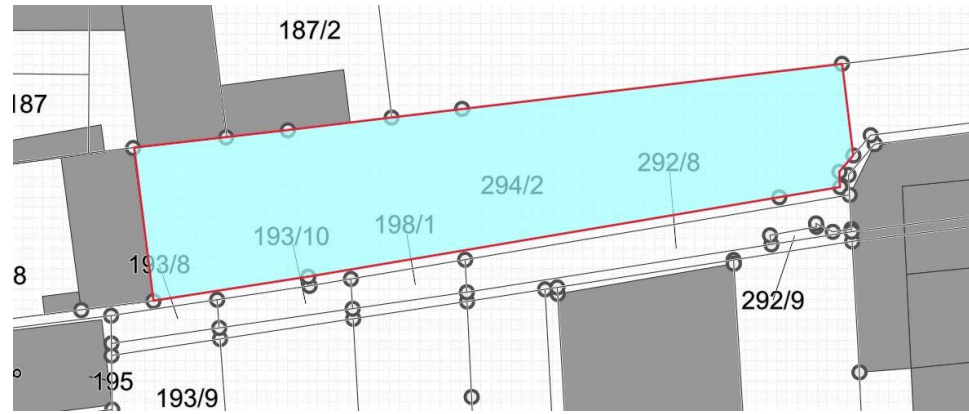
OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 67

OZ	Bürger	Stellungnahme des Planers und Empfehlung für die Beschlussfassung
1	Bürger vom 23.02.2024	
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemalige Winzergenossenschaft" Friedelsheim 12.02.2024  Anregungen zum o.g. Bebauungsplan: (VO frühzeitige Beteiligung im Amtsblatt vom 02.24) - Die Flurstk. [redacted] sind in meinem Eigentum. - Von der Planung her ist eine Teilfläche für die Verbauung vom Bach (Böschung) vorgesehen [redacted]. Was genau ist hier vorgesehen, was soll geändert werden? Auf dem Grundstück sind verschiedene Eskastanienbäume, diese müssen erhalten bleiben. - Wenn eine Bachverlegung (Flurstk. [redacted]) vorgesehen ist, kann die Bewirtschaftung des Weinberges mehr erfolgen (VO zum Pflanzenschutz etc.). - In welchem Rahmen ist die Verwirklichung der Maßnahmen vorgesehen (Enteignung o.ä.?) ⇒	Stellungnahme des Planungsbüros Bürger 1 zeigt die Parzellen an, die in seinem Besitz sind und die von der Planung berührt werden. Dazu wird festgestellt, dass die Parzellen nicht vom Bebauungsplan erfasst werden und unberührt bleiben. Die westliche Parzelle bleibt gänzlich unberührt, da die nördliche Böschung und die südlichen Stützmauer (Gebäudemauer / Fundament Halle) erhalten bleiben. 

OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

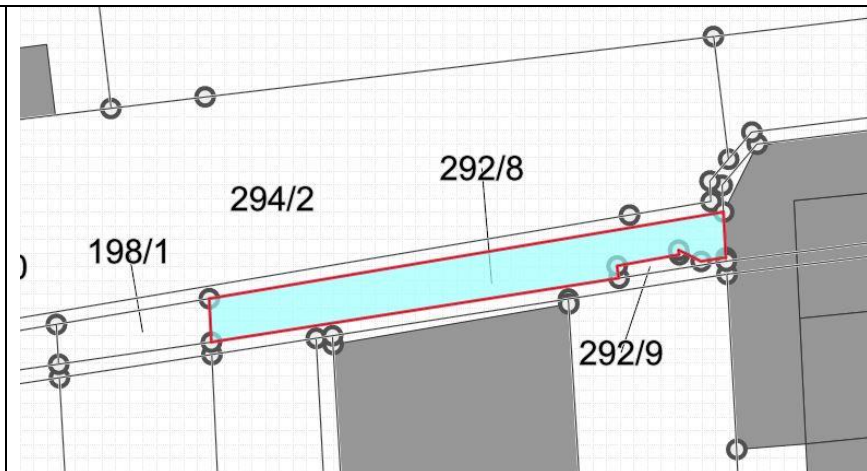
06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

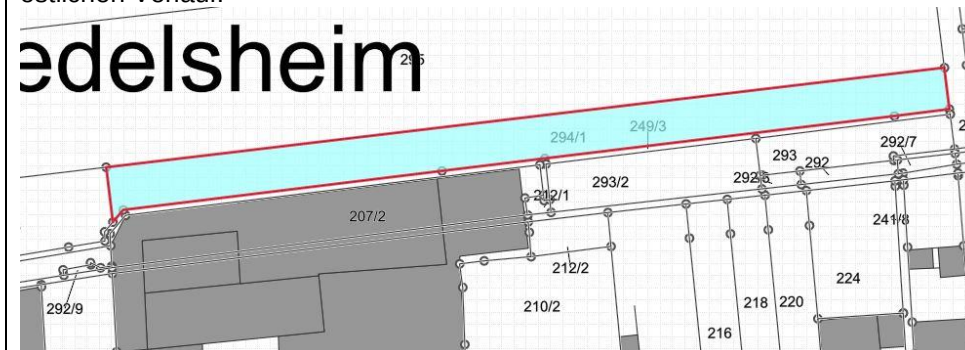
SEITE 68

- siehe beiliegendes Lageplan.

Zur Niederschrift gegeben am 12.02.2024



Die 2. Parzelle betrifft die Bachfläche, auch diese bleibt in diesem Bereich unberührt. Die Offenlegung und Verlegung liegen erst im angrenzenden östlichen Verlauf.



Auch in der dritten Parzelle wird in das Grundstück nicht eingegriffen, da die geplanten Veränderungen bis zum Bachweg (Dorfpfad) nördlich gehen, ohne diesen zu verändern.

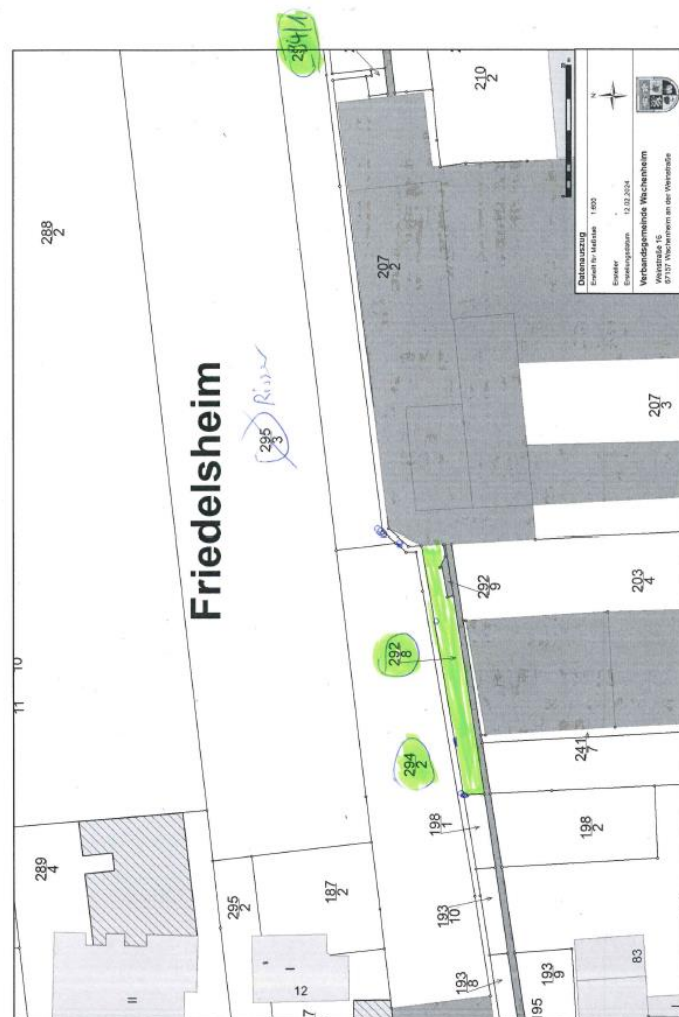
OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 69



Wir empfehlen, das Bachbett im betreffenden Abschnitt aus dem Geltungsbereich, herauszunehmen, da dort keine Veränderungen stattfinden. Die beiden Grundstücke außerhalb werden von der Planung nicht betroffen.

Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis.
Die Flächen nördlich des Baches werden von der Planung nicht betroffen. Hier sind die Anregungen zurückzuweisen.
Das Bachbett im nordwestlichen Verlauf wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. In diesem Bereich bleiben Böschung auf der Nordseite, Bepflanzung unberührt, im Süden wird die Fundament- und Hallenmauer zur Fassungsmauer des Baches.
Eine erneute Beteiligung im Verfahren ist durchzuführen.

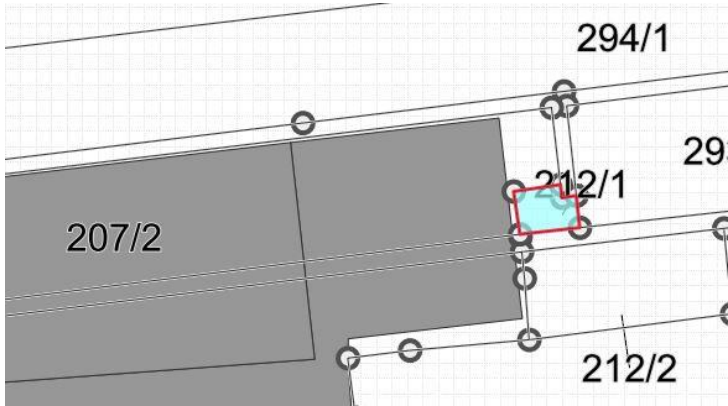
OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 70

2	Bürger vom 27.02.2024	
	Betreff: Einspruch Bebauungsplan Friedelsheim Winzergenossenschaft_ Datum: 27.02.2024, 17:19 An: "Schneider, Stefan" <S.Schneider@vg-wachenheim.de> Sehr geehrter Herr Schneider, Vielen Dank für die Einsicht in den Bebauungsplan auf dem Gelände der ehemaligen Winzergenossenschaft in der Hauptstraße in Friedelsheim. Wir können dem Plan so nicht zustimmen, da dieser eine Bebauung über unser Privatgrundstück [REDACTED] beinhaltet, ohne jemals mit uns gesprochen oder in Kenntnis gesetzt zu haben. Bei Fragen und Anmerkungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Stellungnahme des Planungsbüros Die Parzelle ist im Bebauungsplan erfasst und in die private Grünfläche integriert. Da es sich um eine eigenständige private Parzelle handelt, empfehlen wir, diese im Bebauungsplan als private Grünfläche zu kennzeichnen, erschlossen durch einen öffentlichen Stichweg, der von Norden vom Dorfpfad nach Süden verläuft. Gem. Stellungnahme zu "Kreisverwaltung - Zentralabteilung" kann die dem Planungsträger gehörige Fläche nicht als private Grünfläche ausgewiesen werden und stellt dort eine "nicht überbaubare Fläche" bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft eine Gemeinschaftsfläche mit der Zuordnung "Spielplatz" dar. Deshalb wird im Bebauungsplan die Ausweisung der privaten Grünfläche für das betroffene Grundstück beibehalten. Eine Herausnahme des Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann nicht empfohlen werden, da dies eine "Insellösung" zugunsten eines Einzelnen darstellen würde. 

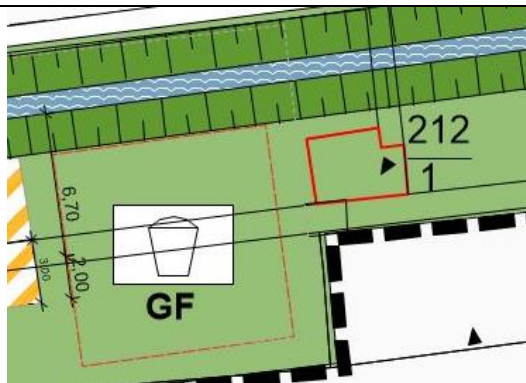
OG Friedelsheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“

Stellungnahmen und Beschlüsse zu den Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Offenlage

06.12.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

SEITE 71



Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Anregung zur Kenntnis. Der Bereich ist von der Planung des Vorhabenträgers ausgenommen und wird nicht verändert. Der Bereich wird als "Private Grünfläche" ausgewiesen (in Plan und Text), sowie der öffentliche Fußweg. Eine erneute Beteiligung im Verfahren ist vorzunehmen.