

Bebauungsplan "Am Bild 2021"
in der Gemeinde Wattenheim
Verbandsgemeinde Leiningerland
Landkreis Bad Dürkheim

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange ge-
mäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Stand: Mai 2026

1. Allgemeines zum Verfahren

Der vormalige Bebauungsplan "Am Bild 2014" wurde durch eine Normkontrolle des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz, Koblenz, aufgehoben. Die Gemeinde Wattenheim hat in der Folge beschlossen, den Bebauungsplan "Am Bild 2014" nicht weiter zu verfolgen und mit dem Verfahren "Am Bild 2021" einen gänzlich neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss für das aktuell vorliegende Verfahren wurde am 11.05.2021 beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Folge im Zeitraum vom 16.08.2021 bis 24.09.2021 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung konnten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Gemeinden als auch die Öffentlichkeit eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Am Bild 2021" abgeben.

Am 14.10.2025 hat der Gemeinderat die Stellungnahmen abgewogen und eine Offenlage des Entwurfes beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf fand in der Folge im Zeitraum vom 10.11.2025 bis 12.12.2025 statt. Im Rahmen der Beteiligung konnten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Gemeinden als auch die Öffentlichkeit eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes "Am Bild 2021" abgeben.

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am
1.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesdenkmalpflege Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege Schillerstraße 44 55116 Mainz	01.11.2025
2.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin	07.11.2025
3.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	07.11.2025
4.	inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH Am Saarlarm 1 66740 Saarlouis	07.11.2025
5.	Creos Deutschland GmbH Am Zunderbaum 9 66424 Homburg	10.11.2025
6.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Erdgeschichtliche Denkmalpflege Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer	10.11.2025

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am
7.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer	10.11.2025
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH NL Südwest, PTI 11 Pirmasenser Straße 65 67655 Kaiserslautern	10.11.2025
9.	BUND Rheinland-Pfalz Kreisgruppe Bad Dürkheim Eyersheimer Mühle 67256 Weisenheim am Sand	11.11.2025
10.	PFALZKOM GmbH Wredestr. 35 67059 Ludwigshafen	11.11.2025
11.	Pfalzgas GmbH Netzmanagement Wormser Straße 123 67227 Frankenthal	12.11.2025
12.	PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen	12.11.2025
13.	Stadtwerke Frankenthal Wormser Str. 111 67227 Frankenthal (Pfalz)	13.12.2025
14.	Kreisverwaltung Bad Dürkheim Gesundheitsamt Neumayerstraße 10 67433 Neustadt an der Weinstraße	14.12.2025
15.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. Fasanerie 1 55457 Gensingen	14.12.2025
16.	Amprion GmbH Betrieb Robert-Schumann-Str. 7 44263 Dortmund	17.11.2025
17.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz Abteilung Landentwicklung und Ländliche Bodenordnung Konrad-Adenauer-Straße 35 67433 Neustadt/Weinstraße	17.12.2025
18.	Deutscher Wetterdienst Abteilung Finanzen und Service Postfach 200620 80006 München	18.11.2025

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am
19.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin	25.11.2025
20.	Tyczka Energy GmbH Fachbereich Gasnetze Blumenstraße 5 82538 Geretsried	25.11.2025
21.	Landesbetrieb Mobilität Speyer St.-Guido-Straße 17 67346 Speyer	28.11.2025
22.	Kreisverwaltung Bad Dürkheim Abteilung Zentrale Aufgaben und Finanzen Untere Landesplanungs- und Denkmalschutzbehörde Philipp-Fauth-Straße 11 67098 Bad Dürkheim	28.11.2025
23.	Landesamt für Geologie und Bergbau Emy-Roeder-Str. 5 55129 Mainz	02.12.2025
24.	Landesfischereiverband RLP Gaulsheimer-Str. 11a 55437 Ockenheim	02.12.2025
25.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz Pestalozzistraße 4 76829 Landau	02.12.2025
26.	Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V. Kirchenstraße 13 67823 Obermoschel	04.12.2025
27.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. Kirchenstraße 13 67823 Obermoschel	04.12.2025
28.	Vodafone GmbH Ingersheimer Straße 20 70499 Stuttgart	08.12.2025
29.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz Infrastruktur und Digitale Wirtschaft Ludwigsplatz 2-4 67059 Ludwigshafen	11.12.2025
30.	Pfalzwerke Netz AG Kurfürstenstraße 29 67061 Ludwigshafen	11.12.2025
31.	Vodafone West GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf	11.12.2025
32.	Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. Geschäftsstelle Neustadt Ägyptenpfad 18 67433 Neustadt	12.12.2025

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am
33.	Kreisverwaltung Bad Dürkheim Abteilung Bauen und Umwelt Untere Naturschutzbehörde Philipp-Fauth-Straße 11 67098 Bad Dürkheim	12.12.2025
34.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Dienststelle Neustadt Chemnitzer Straße 3 67433 Neustadt	12.12.2025
35.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Friedrich-Ebert-Str. 14 67433 Neustadt/Weinstraße	12.12.2025
36.	Verbandsgemeindewerke Leiningerland Wasserversorgung – Abwasserbehandlung Industriestr. 11 67269 Grünstadt	05.01.2025

Nr.	Private	Eingang am
1.	Einwender Nr. 1, Wattenheim	09.12.2025
2.	Einwender Nr. 2, Wattenheim	11.12.2025
3.	Einwender Nr. 3, Wattenheim vertreten durch Jeromin/ Saame/ Kerkmann Kanzlei für Verwaltungsrecht Rennweg 72 56626 Andernach	11.12.2025
4.	Einwender Nr. 1, Wattenheim	11.12.2025

Hinweis:

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen dieser Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die abgegeben wurden, aufgeführt. Diese wurden zum größten Teil in der Originalfassung abgedruckt und teilweise zur besseren Lesbarkeit neu zugeschnitten. Teilweise werden die Sachdarstellungen der Stellungnahmen jedoch in Kurzform dargestellt. Aufgrund der Datenschutz-Grundverordnung werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung anonymisiert dargestellt. Die Originalstimmungen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Leiningerland eingesehen werden.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 GDKE Direktion Landesdenkmalpflege Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sehr geehrter Herr Henzel,

wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 07.11.2025 und die Beteiligung unserer Behörde gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz gemäß § 1 Abs. 3 im vorliegenden Vorhaben.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die denkmalpflegerischen Belange betroffen, da sich das Kulturdenkmal „Wegekreuz bei der Leininger Straße 11“ unmittelbar im Geltungsbereich des o.g. Planungsverfahrens befindet.

Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG sind Gemeinden, Gemeindeverbände und alle Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts verpflichtet, bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Kulturdenkmäler sind gemäß § 10 DSchG RLP in die Denkmalliste Rheinland-Pfalz eingetragen und daher nach § 8 Abs. 1 DSchG RLP als geschützte Kulturdenkmäler anzusehen.

Veränderungen an Kulturdenkmälern bedürfen gem. § 13 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung: Die Denkmalbehörden – die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde – sind in jedem Einzelfall umgehend im Vorfeld der Veränderungen zu unterrichten, das weitere Vorgehen ist mit den Denkmalbehörden abzustimmen und durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich zu genehmigen.

Im Rahmen des Denkmalschutzes ist gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG neben dem Objekt an sich auch dessen Erscheinungsbild sowie städtebauliche Wirkung von Bedeutung. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Der Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 DSchG betrifft somit auch Veränderungen in der Umgebung von Kulturdenkmälern.

Von Seiten der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege ist folgendes festzuhalten:

Das Wegekreuz hat vor Ort zu verbleiben und in einen angemessenen Rahmen eingebettet zu werden. Dies kann mittels einer Grüngestaltung ringsum vorgenommen werden, so dass sich das Kreuz vom Straßenraum bzw. der Neubebauung abheben kann.

Gegen die Planungen sprechen keine prinzipiellen Gründe, vorbehaltlich der Wahrung des oben beschriebenen Denkmalschutzes.

Laut § 9 Abs. 6 BauGB sind Kulturdenkmäler in den Bebauungsplan durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde zu übernehmen und nachrichtlich in der schriftlichen Begründung aufzuführen. **Der Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 13 DSchG RLP ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen.**

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte Hinweis bezüglich des Vorhandenseins eines Wegekreuzes im Randbereich des Geltungsbereiches ist bekannt. Dieses Wegekreuz (Kulturdenkmal) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird planerisch nicht überplant. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt in der Planzeichnung und im Umweltbericht. Des Weiteren wird festgestellt, dass keine Beeinträchtigungen des Wegekreuzes im Rahmen der Bau-phase oder der langfristigen Nutzung des Bebauungsplanes eintreten werden.

Vorsorgend ist, im Rahmen der baulichen Umsetzung, dieses Wegekreuz zusätzlich durch fach-gerechte Maßnahmen zu schützen.

Sachbericht:

Hinweis zu unerkannten Kulturdenkmälern, insbesondere Kleindenkmälern und Grenzzeichen:

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 bislang unerkannte Kulturdenkmäler befinden können, beispielsweise Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire). All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen und denkmalrechtlich zu genehmigen.

Hinweis zu den Stellungnahmen der GDKE:

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen anderer Direktionen der GDKE sind gesondert einzuholen: der Direktion Landesarchäologie in der jeweils zuständigen Außenstelle, dem Referat Erdgeschichte der Landesarchäologie sowie gegebenenfalls des Welterbe-Sekretariates.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen sind in den Unterlagen enthalten. Siehe hierzu die Hinweise der Textlichen Festsetzungen.

2.2 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn

Sachbericht:

Hinweise:

(1) Für die Funkbetreiberauskunft ist die Angabe der Koordinaten im Formular zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden.

(2) Beträgt die Bauhöhe weniger als 20 Meter, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.

1

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es sind keine Gebäude über 20,00 m zugelassen.
Es bestehen gegen die Planung keine Einwände.

2.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen gegen die Planung keine Einwände.

2.4 inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH

Sachbericht:

Dies ist eine automatisch generierte Nachricht des inexio E-Mail-Dienstes.

Eine Nachricht von Ihnen konnte nicht an alle Empfaenger zugestellt werden.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine qualifizierte Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

2.5 Creos Deutschland GmbH

Sachbericht:

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.

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.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen gegen die Planung keine Einwände.

2.6 GDKE Erdgeschichtliche Denkmalpflege

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren ,

wir haben das im Betreff angeführte Vorhaben zur Kenntnis genommen. In dem angegebenen Planungsbereich sind der Denkmalfachbehörde GDKE/Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege potenziell fossilführende Gesteine (Trias, Voltziensandstein) bekannt. Weiterhin wird beauftragt, den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) mitzuteilen.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, erdgeschichte@gdke.rlp.de, 06131-2016-400, bevorzugt elektronisch per E-Mail.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Fachbereich Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

Für Rückfragen stehen wir gerne unter der unten genannten Rufnummer und Emailadresse zur Verfügung.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Hinweise der Meldepflicht für jegliche Erdarbeiten werden redaktionell in die

Hinweise der Textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.
Es bestehen gegen die Planung keine Einwände.

2.7 GDKE Direktion Landesarchäologie

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt IV.6 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden hat, erklären wir uns einverstanden.

Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauräger/ Bauherr.

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 Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, ebenfalls in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen sind in den Unterlagen enthalten. Siehe hierzu die Hinweise der Textlichen Festsetzungen.

2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH NL Südwest

Sachbericht:

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 haben am 30.10.2020 auf Nichtausbau des NBG „Am Bild 2014“ in der Ortsgemeinde Wattenheim, wegen Unwirtschaftlichkeit entscheiden.

Prüfung und Abwägung:

Die Telekom sieht von einem Ausbau im Geltungsbereich ab. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.9 BUND Rheinland-Pfalz

Sachbericht:

vielen Dank für die erneute Möglichkeit, zu ihrem B-Plan-Entwurf Stellung zu nehmen. Wir wurde seit 2014 schon wiederholt wegen dieses Vorhabens der Gemeinde, das zwischenzeitlich zu einem Normenkontrollverfahren führte angehört. Dies war zuletzt 2021 der Fall und die Gemeinde hat nun eine Abwägung unserer Bedenken vorgenommen.

In ihrer Abwägung hat die Gemeinde leider unseren Bedenken kaum Rechnung getragen, sondern das Baugebiet soll in den fast gleichen Dimensionen wie sie 2021 offengelegt wurden, ausgewiesen werden.

Wir halten daher die in unserer Stellungnahme vom 26.08.2021 dargelegten Bedenken gegen das aus unserer Sicht für die kleine Gemeinde Wattenheim zu groß dimensionierte Baugebiet mit der damit einhergehenden Flächenversiegelung aufrecht.

Prüfung und Abwägung:

Die weiterhin bestehenden Bedenken des BUND werden zur Kenntnis. Wie bereits in der Abwägung der Frühzeitigen Beteiligung ausgeführt, bestehen weiterhin keine adäquaten Alternativen für die Gemeinde zur Wohnflächenentwicklung. Zudem ist die Dimension des geplanten Wohn- bzw. Siedlungsbereich mit den Fachbehörden abgestimmt. Ein entsprechender naturschutzfachlicher Ausgleich wird erbracht – siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Weiter wird hier auf die Abwägung zur Frühzeitigen Beteiligung nochmals verwiesen.

Die vorgebrachten Bedenken des BUND haben keine Änderung der Bebauungsplanung zur Folge.

2.10 Pfalzkom GmbH

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Anlagen sind nicht betroffen. Wir haben keine Einwände gegenüber Ihrer Maßnahme.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.11 Pfalzgas GmbH Netzmanagement

Sachbericht:

wir danken für das o. g. Schreiben und teilen Ihnen mit, dass wir im Bereich Ihrer Baumaßnahme keine Gasversorgungsleitungen liegen haben.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.12 PLEDOC GmbH

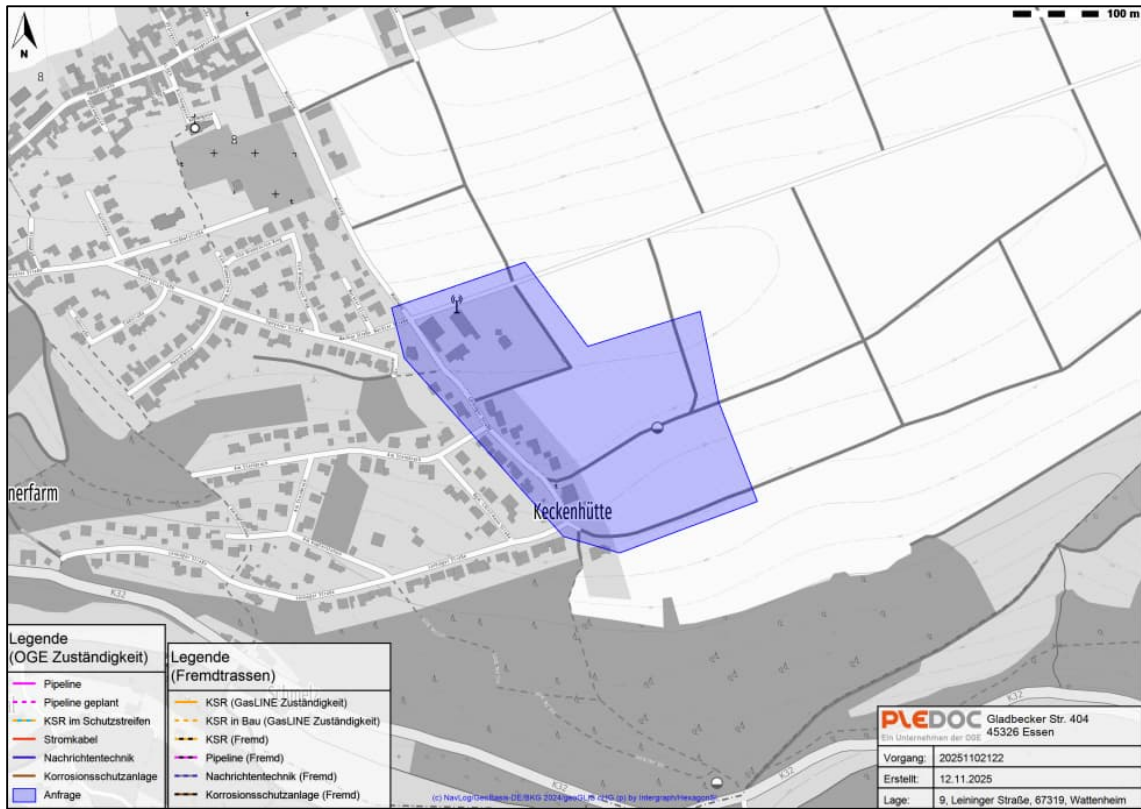
Sachbericht:

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.13 Stadtwerke Frankenthal

Sachbericht:

wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach sorgfältiger Prüfung der vorgelegten Planunterlagen teilen wir mit, dass der Aufgabenbereich der Stadtwerke Frankenthal durch die geplante Maßnahme nicht berührt wird. Das geplante Bauvorhaben fällt nicht in unseren Zuständigkeitsbereich.

Die Stadtwerke Frankenthal sind im Verbandsgemeindegebiet Leiningerland lediglich für die Ortsgemeinden Dirmstein und Gerolsheim im Sinne der Betriebsführung zuständig.

Eine fachliche Stellungnahme erfolgt daher nicht.

Wir bitten Sie, diese Rückmeldung entsprechend zu berücksichtigen und danken Ihnen für die Information.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es liegt keine fachliche Betroffenheit vor. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.14 Kreisverwaltung Bad Dürkheim Gesundheitsamt

Sachbericht:

nach Einsichtnahme in die unter <https://www.vg-l.de/blp> am 10.11.2025 eingesehenen Planungsunterlagen besteht von unserer Seite keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.15 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.

Sachbericht:

nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen:

Mit o.g. Aktenzeichen ist der Kreisgruppe Bad Dürkheim-Neustadt der Bebauungsplan „Am Bild 2021“ der Ortsgemeinde Wattenheim zugegangen. Zu diesem Bebauungsplan nimmt die Kreisgruppe Bad Dürkheim-Neustadt wie folgt Stellung:

Die geplante Maßnahme verursacht erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild.

Das Baugebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortsgemeinde Wattenheim. Für diese Eingriffe in den Naturhaushalt ist maßnahmenbezogen ein Ausgleich vorgesehen. Für die zu schaffenden Ausgleichsflächen sollen nachfolgende Anregungen in die Planung aufgenommen werden. Auf diesen Ausgleichsflächen sollen auf 50% heimische Feldgehölze und Hecken angepflanzt und die andere Hälfte als extensives Dauergrünland genutzt werden. Die Ausgleichsfläche soll keine lineare Struktur haben, sie soll auf Flächen angelegt werden, deren Länge nicht die doppelte Breite überschreitet. Eine schmale sehr lange Fläche ist für eine Ausgleichsfläche ungeeignet, da sie ihren Zweck nicht erfüllt. Zum Schutz der Ausgleichsfläche vor dauerhafter Störung der wild lebenden Tiere, wird empfohlen, die Heckenkomplexe in den Randbereichen zu verdichten, damit so auf natürliche Weise im zentralen Bereich eine Ruhezone entstehen kann. Die Pflege der offenen Bereiche durch mähen oder mulchen soll in der Zeit vom 01. August bis 31. August jedes Jahres erfolgen. Eine frühere Mahd ist zum Schutz der Bodenbrüter und der Jungtiere, die instinktiv noch kein Fluchtverhalten haben, zu verneinen. Die Pflege der Fläche soll bis zum 01. September abgeschlossen sein, damit auf den gemähten Flächen genügend Äsung für das Winterhalbjahr aufwachsen kann.

Der Aufwuchs der Grünlandbereiche soll zum Aushagern des Bodens nach der Mahd entfernt werden, damit so die Artenvielfalt der Vegetation gefördert wird. Für den Bereich der Ausgleichsfläche soll zum Schutz der wildlebenden Tiere und der aufkommenden Trockenrasenvegetation ein ganzjähriges Wegegebot und eine generelle Anleinplicht für Hunde ausgesprochen werden. Diese Bestimmungen sollen auf den Wegen in den Randbereichen durch eine entsprechende Beschilderung sichtbar gemacht und deren Einhaltung überprüft werden. 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 „Am Bild 2021“ der Ortsgemeinde Wattenheim kann, unter Aufnahme der Anregungen dieser Stellungnahme, zugestimmt werden.

Prüfung und Abwägung:

Die Aussage bzgl. eines möglichen erheblichen Eingriffes in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass eine bauliche Weiterentwicklung am Siedlungsrand naturschutzfachlich und optisch eine Veränderung von der bekannten Bestandssituation darstellt. Auf Grund fehlender Alternativen, muss diese Fläche in Anspruch genommen werden.

Die Konzeption des Eingriffsausgleiches ist im Umweltbericht dargestellt, zudem ist dieser mit den Fachbehörden abgestimmt. Auf den Flächen 1-3 werden unterschiedliche Bepflanzungen vorgenommen. Hierbei sind allerdings entsprechende nutzungsrelevante Vorgaben für den Spielplatz (Fläche 2) und das Regenrückhaltebecken (Fläche 3) zu berücksichtigen. Weiter sind großflächige Ausgleichsmaßnahmen über ein Ökokonto der Gemeinde Wattenheim vorgesehen (siehe in den Textlichen Festsetzungen III.1.3.1).

Der Stellungnahme lässt sich ein Bezug zu konkreten Flächen nicht herstellen und mögliche Anpassungen konkret zuordnen.

Eine Anpassung der Planung wird hier nicht vorgenommen.

Die Aussagen zum Wegegebot, Leinenpflicht und Kontrollwesen sind weder verortbar noch generell Teil eines Bebauungsplanverfahren oder über dieses steuerbar. Vorsorgend wird die Gemeinde im Rahmen der Umsetzung eine hinweisende Beschilderung zum Wegegebot und der Leinenpflicht im Umfeld der Maßnahme anbringen.

Die Stellungnahme hat keine Planungsänderung zur Folge.

2.16 Amprion

Sachbericht:

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung, da keine Betroffenheit gegeben ist.

2.17 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz - Abteilung Landentwicklung und Ländliche Bodenordnung

Sachbericht:

Belange der ländlichen Bodenordnung werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt, daher bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.18 Deutscher Wetterdienst - Abteilung Finanzen und Service

Sachbericht:

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.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung, da keine Betroffenheit gegeben ist.

2.19 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Sachbericht:

ihre Anfrage bezieht sich zwar auf BauGB bzw. auf BImSchG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:

Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.

Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzteilnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Funkbetreiberauskunft“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist keine Untersuchung erforderlich.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es sind keine Gebäude über 20,00 m zugelassen.
Es bestehen gegen die Planung keine Einwände.

2.20 Tyczka Energy GmbH - Fachbereich Gasnetze

Sachbericht:

für die Übersendung der Unterlagen danken wir Ihnen und nehmen nachfolgend gerne dazu Stellung.

Die Tyczka Energy GmbH hat keine Einwände gegen das Bauvorhaben „Am Bild - 2021“ in der Gemeinde 67319 Wattenheim, nahe Leininger Str.

Gasleitungen unserer Firma im öffentlichen Bereich werden davon nicht berührt.

Wir halten eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht erforderlich.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung, da keine Betroffenheit gegeben ist.

2.21 Landesbetrieb Mobilität Speyer

Sachbericht:

sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund dessen in dem neu vorgelegten Bebauungsplanentwurf nur die Änderungen „Herausnahme des Mischgebietes im Nordwesten, eine Neubewertung von Immissionen und Emissionen und artenschutzrechtlicher Belange vorgenommen werden sollen, verweisen wir lediglich auf unser Schreiben vom 21.09.2021, dessen Aussagen, sofern noch nicht von Ihnen berücksichtigt, weiterhin Gültigkeit haben.

Da für uns in diesem Verfahren von primärer Bedeutung, führen wir nochmals insbesondere folgende Punkte an:

Ein weiteres Mal weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass sofern - wie in Abschnitt 4 der Begründung erläutert – das Oberflächenwasser des Planbereichs von einem zentralen Rückhaltebecken über einen Regenwasserkanal nach Süden in den Rothbach eingeleitet wird und dementsprechend die K 32 unterquert werden muss, vor Beginn dieser Arbeiten für die Inanspruchnahme von Straßeneigentum eine vertragliche Regelung mit dem LBM Speyer abzuschließen ist. Es sind uns daher rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten (mind. 6 Wochen) die Planunterlagen in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

Auch ist diesbzgl. sicherzustellen, dass sowohl der Rothbach als auch in der Weiterführung der Durchlass unter der K 32 ausreichend für das zusätzliche Wasser dimensioniert sind.

Ebenso führen wir nochmals an, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 32 jederzeit sicherzustellen ist. Hierbei beziehen wir uns auf das Gutachten „Ergänzende geotechnische Erkundung“ im Hinblick auf einen möglichen Hangrutsch: sollten trotz der laut Gutachten nicht zu erwartenden Destabilisierungsprozesse Schäden an der Kreisstraße entstehen, geben wir vor, dass die Kosten der Beseitigung der Schäden von der Gemeinde zu tragen sind.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu der Stellungnahme aus dem Jahr 2021 können der dortigen Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der Planung wurde mittels Gutachten und Aussagen der Fachbehörde ermittelt, dass die zeitverzögerte Ableitung von Niederschlagswasser keine Einschränkungen für die K32 und den Rothbach erwarten lässt.

Eine Änderung der Planung hat die Stellungnahme nicht zur Folge.

2.22 Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Abteilung Zentrale Aufgaben und Finanzen Untere Landesplanungs- und Denkmalschutzbehörde

Sachbericht:

mit Schreiben vom 07. November 2025 legten Sie uns den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB vor.

Hierzu teilen wir mit, dass seitens der Unteren Landesplanungsbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken geltend gemacht werden.

Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung seitens der Unteren Landesplanungsbehörde wurden im Rahmen der Durchführung eines Lärmgutachtens obsolet, somit bestehen keine weiteren Hinweise zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.23 Landesamt für Geologie und Bergbau

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 20.02.2017 (Az.: 3240-0109-12/V3) in den Textlichen Festsetzungen unter IV.10 nehmen wir dankend zur Kenntnis. Die dort getroffenen Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt.

Wir empfehlen die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter IV.1 werden fachlich bestätigt.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Die DIN-Nummern 19731 und 18915 werden zur Information nachrichtlich in die Hinweise der Textlichen Festsetzungen unter IV.1 mit aufgenommen.

- 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.

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

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

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung aus rohstoffgeologischer Sicht.

2.24 Landesfischereiverband RLP

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V. hat zum o.a. Beteiligungsverfahren
keine Einwände.
Fragen beantwortet Ihnen gerne Frank Steinmann ✉ fischereioekologe@ifvrlp.de.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.25 Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde von uns entsprechend aus Sicht des amtlichen Liegenschaftskatasters führenden Stelle, der Geschäftsstelle des amtlichen Gutachterausschusses sowie der Geschäftsstelle des gemeindlichen Umlegungsausschusses untersucht und nehmen wie folgt Stellung:

1. Aus der Sicht des Liegenschaftskatasters:
Die dargestellten Grundstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Für die geometrische Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden. Wir legen Ihnen Nahe, diesen Abgleich in der Örtlichkeit selbst vorzunehmen oder den Planer hiermit zu beauftragen.
2. Aus der Sicht der Grundstückswertermittlung:
Der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde in unserem Bodenrichtwertinformationssystem aufgenommen. Wir bitten Sie, uns umgehend über Änderungen der Planung oder des rechtlichen Status von dieser mitzuteilen.
3. Aus der Sicht der Bodenordnung und Planung:
Eine gesetzliche Bodenordnung wurde eingeleitet. Gegen den Bebauungsplan gibt es unsererseits keine Einwendungen. Die Änderungen haben Auswirkungen auf die weitere Bearbeitung des Umlegungsverfahrens.

Hinweis:

Mit der Beteiligung gem. § 4a Abs. 2 BauGB wird uns als Behörde die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden wir insbesondere aufgefordert, uns über den in unserer Ansicht nacherforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Eine weitergehende Stellungnahme zum Inhalt der Planung in diesem frühen Stadium ist jedoch nicht zwingend erforderlich, kann aber im Einzelfall zweckdienlich sein.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Hinweise bzgl. der Informationsweitergabe Seitens der Gemeinde werden zur Kenntnis genommen.

2.26 Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V.

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. dankt für die Beteiligung im vorgenannten Verfahren.

Bezugnehmend auf das vorgenannte Verfahren werden von uns keine Einwände oder Anregungen vorgetragen.

Belange der LAG werden ausreichend berücksichtigt.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.27 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung in dem vorgenannten Verfahren danken wir.

Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. hat keine Einwände oder Anregungen zur vorgestellten Planung vorzubringen.

Belange der SDW werden ausreichend berücksichtigt.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.28 Vodafone GmbH

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.11.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Prüfung und Abwägung:

Vodafone sieht von einem Ausbau im Geltungsbereich ab und bestehende Leitungen sind nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.29 Industrie- und Handelskammer für die Pfalz - Infrastruktur und Digitale Wirtschaft

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung der IHK Pfalz am o.g. Bebauungsplan und haben zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken vorzubringen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.30 Pfalzwerke Netz AG

Sachbericht:

im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab.

Die Ihnen zur Wahrung der Belange unseres Unternehmens im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 24.09.2021 (Zeichen: **BG282-2021-292-12616-00**) bereits mitgeteilten Bedingungen und Hinweise **wurden bisher nicht berücksichtigt, haben jedoch zwingend weiterhin Gültigkeit.**

Wir bitten nochmals dringend um Beachtung und Übernahme in den Entwurf zum Bebauungsplan. Die 20-kV- Mittelspannungsfreileitung Pos. 653-00 besteht weiterhin und es wurde bisher noch kein Angebot zum Abbau der Freileitung unterzeichnet und demzufolge keine endgültige Entscheidung getroffen. Aufgrund dessen ist die 20-kV-Mittelspannungsfreileitung vollständig zeichnerisch und textlich wie gefordert im Entwurf zu berücksichtigen.

Wir bitten um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen (gerne elektronisch) nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.

Seite 2

Schreiben vom 11. Dezember 2025, Zeichen: BG212-2025-292-12616-06

Freundliche Grüße

Pfalzwerke Netz AG
Netzbau
Anlagenbau + Externe Planungen



Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise seitens der Pfalzwerke aus der Frühzeitigen Beteiligung wurden teilweise in die Planung integriert. Auf der Fläche 1 im Norden wurden gewünschte Flächen mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten im Umfeld der Stromleitung festgesetzt, da hier noch eine aufgeständerte Leitung erhalten bleiben soll. In den übrigen Flächen wird die Leitung im Boden in gemeindlichen Flächen verlegt, sodass eine zusätzliche Sicherung nicht nötig wird.

Im Rahmen fortlaufender interner Abstimmungsgespräche zwischen der Gemeinde und dem Netzbetreiber werden die technische Planung und Umsetzung abgestimmt. Für die Gesamtplanung werden der praktische Rückbau der Leitung und die Umsetzung der Erschließung koordiniert, sodass der oberirdische Rückbau umgesetzt werden kann und die Erschließung sichergestellt ist. Dieser Ablauf erfolgt im Rahmen der gängigen fachlichen Praxis und stellt kein Planungshindernis dar.

Eine Änderung der Planung hat die Stellungnahme nicht zur Folge.

2.31 Vodafone West GmbH

Sachbericht:

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 „Am Bild 2021“ 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.

Prüfung und Abwägung:

Vodafone sieht von einem Ausbau im Geltungsbereich ab. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.32 Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen Und Herren,

mit Email vom 07.11.2025 haben Sie uns um Stellungnahme hinsichtlich der oben genannten Planung gebeten.

Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass der Handelsverband Südwest gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken hat.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

**2.33 Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Abteilung Bauen und Umwelt,
Untere Naturschutzbehörde - UNB**

Sachbericht:

Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG), der Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald und des Baugesetzbuches (BauGB);

Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf „Am Bild 2021“ der Ortsgemeinde Wattenheim

Bezug: Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 07.11.2025;
Unsere Stellungnahme vom 30.08.2021

Im Rahmen zur Stellungnahme der UNB fand am 09. März 2026 eine Besprechung zu nachge-
nannten Themen und Hinweisen statt. Hierbei wurden zwischen Vertreterinnen und Vertretern
der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, der Verbands- und Ortsgemeinde, des Projektie-
rers und des ausführenden Planungsbüros die Fragen und Hinweise der Behörde erörtert und
abschließend geklärt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ortsgemeinde Wattenheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am
Bild 2021“ zur Wohnbauflächenentwicklung mit 35 – 40 Baufeldern und einer Größe von
insg. ca. 3,7 ha. Die vorliegende Planung ist aus der Planung zum Bebauungsplan „Am
Bild 2014“ entwickelt, der im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gerichtlich
aufgehoben wurde. Die Untere Naturschutzbehörde hatte bereits zum 30.08.2021
Stellung genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde nimmt zum aktuellen Entwurf des Bebauungsplans „Am
Bild 2021“ der Ortsgemeinde Wattenheim wie folgt Stellung:

1. In unserer Stellungnahme vom 30.08.2021 hatten wir unter Punkt Nr. 1 eine
Vermeidung von unbestimmten Formulierungen mit Empfehlungscharakter bzgl.
Maßnahme M6 (Bepflanzung der privaten Grünflächen; ehem. M3) gefordert. Dies
wurde nur unter III.2.2. der Textlichen Festsetzungen (hier allerdings mit
grammatikalischem Fehler), nicht jedoch in der Begründung, dem Umweltbericht und
Anhang 1.1 zum Umweltbericht geändert. Wir bitten dies nachzuholen. Wir begrüßen
diesbezüglich, dass gem. 3.3.10 der Begründung (S. 18) die Pflanzung der drei-
reihigen Hecke zur Ortsrandeingrünung initial vom Erschließungsträger durchgeführt
wird. Aufgrund der Höhe der einzugrünenden Gebäudekörper (bis zu 8,5 m Höhe) ist
eine reine Strauchbepflanzung hierzu nicht ausreichend. Um eine wirksame
Eingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, ist ca. alle 8-
10 m ein Laubbaum II. Ordnung in die Hecke zu integrieren. Außerdem sollte nicht
nur die Pflanzung selbst, sondern auch die Anwuchspflege (ca. 3 Jahre) inkl. dem

Postanschrift:

Postfach 1562
67069 Bad Dürkheim

Hausanschrift:

Philipp-Fauth-Str. 11
67098 Bad Dürkheim

Tel.: (06322) 961 - 0
Fax: (06322) 961 - 1156

e-Mail: info@kreis-bad-duerkheim.de
Internet: www.kreis-bad-duerkheim.de

Bankverbindungen:

Postbank Ludwigshafen/Rh.
Kto. Nr. 159 40 676 (BLZ 545 100 67)
IBAN: DE84545100670015940676
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Sparkasse Rhein-Haardt
Kto. Nr. 141 (BLZ 546 512 40)
IBAN: DE89546512400000000141
SWIFT-BIC: MALADE51DKH

1

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie unter: <https://www.kreis-bad-duerkheim.de/buergerservice/organisation/datenschutz/>



Ersetzen ausgefallener Gehölze und ggf. Wässern vom Erschließungsträger
übernommen werden. Sollten die Grundstücke während dieser Zeit in privates
Eigentum übergehen, wäre die Anwuchspflege sowie die Verpflichtung zur
dauerhaften Erhaltung der Hecke vertraglich auf den jeweiligen
Grundstückseigentümer zu übertragen.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung unter Kapitel 3.3.10 sind die generellen Planungen und Ziele der „Privaten Grünflächen“ erklärt. Selbiges gilt für den Umweltbericht in Kapitel 2.5.3.4., darüber hinaus sind die Textlichen Festsetzungen nach Sichtweise der Gemeinde eindeutig formuliert und ausführungsfähig.

Im Umweltbericht erfolgt im Anhang 1.1. unter M6 die redaktionelle Ergänzung, in Anlehnung zur Festsetzung III.2.2 Satz 1, dass die Bepflanzung umzusetzen ist und keine Wahlmöglichkeit darstellt.

Eine Bepflanzung der randlichen Grünflächen erfolgt nur mit den geplanten Sträuchern gemäß Textliche Festsetzung/ Artenliste A und B. Eine Pflanzung von Bäumen der II.-Ordnung sind in der Lage, Wuchshöhen von 15,0 – 20,0 m zu erreichen und entsprechende Wurzelgeflechte zu bilden. Diese Maße sind überwiegend nicht mit dem Landesnachbarrechtsgesetz RLP vereinbar.

In Absprache mit der zuständigen Behörde sind auf den privaten Grünflächen im Bereich WA5A und WA2B, welche an das Flurstück 956 (öffentliche Wegeparzelle) angrenzen, 8 Bäume der Artenliste B in einem Abstand von mindestens 10,0 m Abstand zu pflanzen. Die Forderung korrespondiert weiter mit der bereits festgesetzten Pflanzung von Bäumen auf den übrigen Grundstücksflächen.

Die Fertigstellungspflege ist im Rahmen des Erschließungsvertrages und der Baugenehmigung vertraglich zu regeln. Eine fachgerechte Umsetzung nach DIN 18916 Stand Juni 2016 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ wird vorausgesetzt und ist Stand der baulichen und fachlichen Praxis. Eine Aufnahme in die Unterlagen erfolgt daher nicht.

2. Wir weisen darauf hin, dass die Maßnahmennummerierung auf dem Konflikt- und Maßnahmenplan (Anhang 1.3 des Umweltberichtes) nicht aktualisiert wurde und somit nicht den Maßnahmen aus den übrigen Planunterlagen entspricht. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Beschreibung der Maßnahme M1 mit der Maßnahme M2 unter 2.5.1 des Umweltberichtes (S. 33 f.) inhaltlich identisch ist. In den Textlichen Festsetzungen (S. 10) ist M1 mit einer prinzipiellen Bauzeitenbeschränkung (keine Bauarbeiten/ Bauvorbereitung in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli) verbunden, die unter Buchst. b) bzw. M2 eine Ausnahme erfährt. Dies wäre auch im Umweltbericht entsprechend darzustellen. Ebenso ist zu präzisieren, was genau mit einer unterbrechenden Fortführung der Bauarbeiten gemeint ist und wie lange eine Unterbrechung maximal dauern darf (in Tagen), ohne ein Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG befürchten zu müssen.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Konflikt- und Maßnahmenplan wird nach den Hinweisen der UNB entsprechend redaktionell überarbeitet.

Dass die Maßnahmen M1 und M2 sich stark gleichen ist der fachlichen Eigenschaft dieser Maßnahmen geschuldet. Das Bauzeitenmanagement ist eine generelle zeitliche Planung und die Vergämung hier wird durch u.a. eine zeitliche Abstimmung von Bautätigkeiten auf die Belange der Feldlerche abgestimmt – eine thematische Überschneidung ist Ziel dieser Planung und Festsetzung; zudem fachliche gängige Praxis.

Die entsprechende Erläuterung zu M1 b) und folglich M2 a) sind im Umweltbericht unter Kapitel

2.5.1.1 M1 aufgeführt.

Eine konkrete Zahl an Tagen einer maximal zulässigen Unterbrechung und somit Definition von „durchgehend fortzuführen“ kann nicht exakt festgelegt werden.

Hierbei sind Umfeldfaktoren wie Wetterverhältnisse (Wind, Niederschläge, Prädatoren, Bewuchs im Umfeld, u.a.) sowie die Umfeldnutzung (Bewegungen von Personen, landwirtschaftlicher Betrieb, u.a.) und die korrekte Umsetzung der Maßnahme M2 b) und der Ökologischen Baubegleitung M3 zu berücksichtigen.

3. Unter E2 werden Feldlerchen-Ersatzhabitate in Form von zwei Blühflächen auf FlSt. Nr. 864, Gemarkung Wattenheim festgesetzt. Der städtebauliche Vertrag bzgl. E2 ist nicht nur zwischen Ortsgemeinde und Grundstückseigentümer, sondern auch mit dem Bewirtschafter der Fläche (sofern dieser nicht mit dem Grundstückseigentümer identisch ist) vor dem Satzungsbeschluss des vorliegenden B-Plan Entwurfs abzuschließen. Der Inhalt des städtebaulichen Vertrags ist im Vorfeld mit uns als Untere Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Außerdem bitten wir um einen unterzeichneten Abdruck/ Kopie für unsere Unterlagen. Im Vertrag ist u.a. festzuhalten, dass die Maßnahme E2 in der auf den Vertragsabschluss folgenden Ansaatzzeit (April) rechtzeitig vor Baubeginn bzw. rechtzeitig vor Beginn der nächsten Brutzeit der Feldlerche herzustellen und danach dauerhaft jährlich zu erhalten bzw. anzulegen ist. Insbesondere ist in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen, dass die Blühflächen eine Breite von 10 m nicht unterschreiten dürfen und aufgrund der Meideabstände der Feldlerche von dem Hauptwirtschaftsweg, der im Süden an die Fläche angrenzt, einen Abstand von mind. 25 m einzuhalten ist.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und frühzeitig berücksichtigt.

Im Rahmen der vorgenannten Besprechung bei der UNB konnte dargelegt werden, dass die Fläche grundsätzlich ausreichend dimensioniert (rund 2,0 ha) und fachlich geeignet ist (Form, Bewuchs, Besatz, Wegeabstände). Zudem wird die fachgerechte Umsetzung im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung begleitet und dokumentiert werden.

Entsprechende städtebauliche vertragliche Regelungen werden bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Eine Umsetzung ist folglich gesichert.

4. Die Maßnahme M3 (Ökologische Baubegleitung - ÖBB) ist auch für die Umsetzung der Maßnahme E2 festzusetzen. Die ÖBB soll daher insb. von einer ornithologisch versierten Fachperson durchgeführt werden.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Maßnahme E2 zusätzlich redaktionell in die Maßnahme M3 Ökologische Baubegleitung mit aufgenommen. Neue Betroffenheiten werden hierdurch nicht ausgelöst.

5. In der Planzeichnung des B-Plans ist im nordöstlichen Bereich eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Wir konnten der Planung insb. der Beschreibung der Maßnahme M7 (bzw. Fläche Nr. 1 im B-Plan) nicht entnehmen, was diese Darstellung bezweckt. Wir gehen davon aus, dass hier ein 10 m Abstand um die vorhandene 20 kV – Leitung von Bepflanzung freigehalten werden soll. In diesem Fall sollte dies sinnvollerweise unter M7 (bzw. der Beschreibung der Fläche Nr. 1 im B-Plan) ergänzt werden.

Prüfung und Abwägung:

Die Geh- Fahr und Leitungsrechte sind nachrichtlich aus Informationen der Pflanzwerke als Leitungsbetreiber übernommen. Fachlich und räumlich schränkt dieses Recht die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme M7 auf der Fläche Nr.1 nicht ein. Es können zugleich die Freihaltung unter der Stromleitung eingehalten als auch die Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden.

In den Textlichen Festsetzungen und im Umweltbericht erfolgt eine redaktionelle Ergänzung bzgl. der online verfügbaren Hinweise der „Leitungsschutzanweisung für Freileitungen und Erdkabel bis zu 110 kV“ der Pflanzwerke.

6. Die Maßnahme E1 sieht als externe Kompensationsmaßnahme eine Abbuchung vom Ökokonto OEK-1611240099078 vor. Da nicht die gesamte Ökokontofläche in Anspruch genommen werden muss, verbleibt eine Restfläche auf dem Ökokonto. Die abgebuchte Kompensationsfläche sowie die Restfläche sind vollständigheitshalber im externen Maßnahmenplan (Anhang 1.4 des Umweltberichtes) kartographisch darzustellen. Damit würde der flächenbezogenen Zuordnung der Kompensationsmaßnahme zum B-Plan i.S.d. § 9 Abs. 1a BauGB nachgekommen werden.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung des Ökokontos liegt außerhalb des Bauleitplanverfahrens. In Absprache mit der zuständigen Fachbehörde können ggf. die Darstellungen in den Unterlagen des Ökokontos ergänzt werden. Für die Bebauungsplanung wird kein Handlungsbedarf gesehen, da auf ein bestehendes Ökokonto mit einem konkreten Flächenzuschnitt zurückgegriffen wird.

7. Des Weiteren wurde unseres Wissens vom Planungsbüro Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Kaiserslautern ein Pflege- und Maßnahmenkonzept für die o.g. Ökokontofläche (OEK-1611240099078) mit Datum vom Oktober 2025 erstellt. Dieses Konzept ist als Anhang dem Umweltbericht beizufügen und unter der Maßnahmenbeschreibung zu E1 hierauf zu verweisen. Wir weisen darauf hin, dass die Fläche zwar als Ökokonto anerkannt wurde, die Umsetzung und dauerhafte Pflege der Maßnahme allerdings bis heute versäumt wurde, sodass es sich hier in der Realität nicht einfach um eine Abbuchung einer bereits vorsorglich geleisteten Kompensationsmaßnahme handelt, sondern diese wie eine reguläre Kompensationsmaßnahme erst noch durchgeführt werden muss. Dementsprechend gilt auch für E1, wie für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (M7 bis M9), dass diese bis spätestens ein Jahr nach Beendigung der Erschließungsarbeiten umzusetzen sind (vgl. S. 9 der Textlichen Festsetzungen). Dies ist für E1 entsprechend zu ergänzen.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung und Pflege der Maßnahmen/Flächen des Ökokontos, auf welches im Rahmen der Bebauungsplanung zurückgegriffen wird, obliegt der Gemeinde. Entsprechende Arbeiten sind in Planung bzw. in Umsetzung, dies wurde mit einem Entwicklungs- und Pflegekonzept (Stand Oktober 2025) zwischen der Gemeinde und der zuständigen UNB im Vorfeld abgestimmt. Eine vollständige Umsetzung wird zeitnah angestrebt bzw. ist bis Ende der Erschließungsarbeiten sicher zu stellen.

Der Gemeinde gehören entsprechende Flächen und es sind keine entgegenstehenden Planungen vorgesehen. Somit kann auf eine Festsetzung analog zu den Flächen Nr. 1-3 bzw. M7-9 verzichtet werden.

8. Der Kompensationsbedarf für das Baugebiet wird auf S. 25 f. des Umweltberichtes ermittelt und mit 13.752 m² angegeben. Bzgl. der Kompensation wird auf die Bilanzierung in Anhang 1.1 verwiesen. Der Bilanzierung kann allerdings nicht entnommen werden, wie sich die Flächengrößen der einzelnen Maßnahmen M8 und M9 zusammensetzen, d.h. ob die Fläche des Spielplatzgeländes und die Fläche der technischen Bauwerke und des Regenrückhaltebeckens aus der Gesamtfläche der jeweiligen Flächen Nrn. 2 und 3 (Maßnahmen M8 und M9) abgezogen wurde. Es sind jeweils nur die randlichen Eingrünungen dieser Flächen als Ausgleich anrechenbar. Des Weiteren ist es nicht nachvollziehbar, wie man auf einen externen Kompensationsbedarf von 7.080 m² kommt. Wenn man die in der Bilanzierung angegebenen Flächengrößen für die Maßnahmen M7 bis M9 als Kompensation im Verhältnis 1:1 anrechnen würde (2.574 m² + 213 m² + 4.267 m² = 7.054 m²), wäre lediglich ein externer Kompensationsbedarf von 6.698 m² (13.752 m² - 7.054 m²) erforderlich. Wir bitten um Klarstellung und Überarbeitung.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Fläche Nr.2/M8 erhält eine Eingrünung mit min. 4 Bäumen zu je 25 m² (bilanzieller Ansatz) und min. 50 Sträuchern zu je 2,25 m². In Summe ergibt dies 213 m² (mit inkludierten Rundungsdifferenzen).

Die Fläche Nr.3/M9 wird in Gänze in die Bilanz aufgenommen, da diese durch die Umgestaltung von einem Acker hin zu einer mit Wiese und Gehölzen bestanden Fläche aufgewertet wird.

In der Folge wird der über die Maßnahme E1/Ökokonto benötigte Ausgleich von 46.020 m² auf 43.537 m² gesenkt.

Die Korrekturen und der Rechenweg im Anhang 1.1 zum Umweltbericht und geringere Flächennotwendigkeit im Ökokonto werden in den Unterlagen redaktionell korrigiert. Entsprechende Korrekturen werden ebenfalls für das Ökokonto an die zuständige Behörde übermittelt.

9. Die Lichtverschmutzung im Gebiet durch Straßen- und Außenbeleuchtung und die damit einhergehenden Störwirkungen u.a. auf die Artengruppen Insekten und Fledermäuse ist soweit wie möglich zu reduzieren. Es ist eine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme zu ergänzen, die die Ausrichtung, Intensität, Temperatur, Helligkeit, usw. einer insektenfreundlichen Straßen- und Außenbeleuchtungen im Plangebiet (entsprechend dem beil. Infolyer) regelt.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der technischen Planung zur Umsetzung der Erschließung werden entsprechende Beleuchtungstypen nach dem aktuellen Stand der Technik und rechtlichen Zulässigkeit eingeplant. Die Gemeinde ist bestrebt, Störwirkungen auf die Fauna und Flora so gering wie möglich zu halten.

Eine Ergänzung in den Hinweisen wird entsprechend vorgesehen.

10. Wir weisen darauf hin, dass die bauleitplanerischen Eingriffs- und Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen (i.S.d. §§ 1a und 200a BauGB i.V.m. § 18

Postanschrift:

Postfach 1562
67089 Bad Dürkheim

Hausanschrift:

Philipp-Fauth-Str. 11
67098 Bad Dürkheim

Tel.: (06322) 961 - 0

Fax: (06322) 961 - 1156

e-Mail: info@kreis-bad-duerkheim.de

Internet: www.kreis-bad-duerkheim.de

Bankverbindungen:

Postbank Ludwigshafen/Rh.
Kto. Nr. 159 40 676 (BLZ 545 100 67)
IBAN: DE84545100670015940676
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Sparkasse Rhein-Haardt
Kto. Nr. 141 (BLZ 546 512 40)
IBAN: DE89546512400000000141
SWIFT-BIC: MALADE51DKH

3

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie unter: <https://www.kreis-bad-duerkheim.de/buergerservice/organisation/datenschutz/>



Abs. 1 BNatSchG) im digitalen Kompensationsverzeichnis KSP des Landes Rheinland-Pfalz zu erfassen sind. Die hierzu erforderlichen Angaben sind unter Beachtung der elektronischen Vorgaben vom Träger der Bauleitplanung digital bereitzustellen (§ 4 Abs. 1 Landeskompensationsverzeichnisverordnung - LKompVerzVO). Wir empfehlen das aktuelle Planungsbüro hiermit zu beauftragen.

Die Untere Naturschutzbehörde kann zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgeben und bittet um Beachtung und Überarbeitung der o.g. Punkte und erneute Beteiligung im Verfahren.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Datenübermittlung erfolgt nach am Abschluss des Bauleitplanverfahrens.

2.34 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Sachbericht:

bezüglich der o.g. Bauleitplan-Entwurfsplanung verbleibt zunächst festzustellen, dass lt. der zuletzt durchgeführten schalltechnischen Untersuchung FIRU / Mai 2025 (S.11) für die nordwestlich der Plangebiets vorhandene landwirtschaftliche Ackerbau-Vollerwerbsbetriebsstätte und deren bauaufsichtlich genehmigten Siloanlage dargelegt wird, dass „in der Genehmigung der Siloanlage keine Betriebsvorgänge in der Nacht aufgeführt sind.“ Dies ist von hier aus zunächst nicht nachvollziehbar.

Es müsste demnach in dem von der Untersuchung FIRU / Mai 2025 erwähnten, für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung relevanten schalltechnischen Gutachten Malo / August 2016 um die Siloanlage keinerlei Nachtbetrieb angegeben sein. Wir halten dies der Vollständigkeit halber noch für klarstellungsbedürftig.

Im Übrigen gehen wir in Bezug auf die schalltechnische Untersuchung FIRU / Mai 2025 davon aus, dass nunmehr für den Regelbetrieb der Bestands-Fahrzeughalle und der baugenehmigten Siloanlage die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen ist und insofern im Plangebiet keine schallschutztechnischen Schutzvorkehrungen (mehr) getroffen werden müssen.

Prüfung und Abwägung:

Im Schreiben der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wird die Nachvollziehbarkeit der Tatsache bemängelt, dass in der Genehmigung der Siloanlage des nordwestlich des Geltungsbereiches befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs keine Betriebsvorgänge in der Nacht aufgeführt sind.

In der Genehmigung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 28.09.2016 für den Neubau von drei Getreidelagersilos wird darauf hingewiesen, dass die Schalltechnische Untersuchung vom 04.08.2016 (Ingenieurbüro Malo) Bestandteil der Genehmigung ist und die Ansätze aus dem Gutachten beachtet werden müssen. Im Gutachten des Ingenieurbüros Malo wird auf Seite 9 unter Kapitel 3.2 „Betriebsvorgaben der Siloanlage“ beschrieben: „Der Auftraggeber, wurde über die Aktivitäten auf dem Betriebsgelände Leininger Straße 1 a, 67319 Wattenheim befragt. Dabei wurde angegeben, dass im Tagzeitraum bis zu 3 Traktoren zu- und wieder abfahren. Bei jeder Zu- und Abfahrt (es werden ungünstig 3 Traktoren der Prognoserechnung zugrunde gelegt) wird Getreide in die Silos eingelagert oder ausgeladen und abtransportiert. Die Laufzeit der Siloanlage (Elektromotoren, Antriebe) beträgt nach Aussage des Auftraggebers im Tagzeitraum aufgrund der begrenzten Anlieferungszahl maximal 3 Stunden.“ Aufgrund dieser Aussagen des Betreibers wurden weder im Schallgutachten des Ingenieurbüros Malo (2016) als Grundlage der Genehmigung der Getreidesilos noch in der Schalltechnischen Untersuchung der FIRU GfI zum Bebauungsplan „Am Bild 2021“ Geräuscheinwirkungen durch die genehmigte Siloanlage im Nachtzeitraum untersucht und in die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Geltungsbereich berücksichtigt.

In welcher Weise sich auf dem ursprünglich ausschließlich für landwirtschaftlichen Verkehr errichteten, mittlerweile als für den örtlichen Verkehr gewidmeten *Mühlweg* nordwestlich des Plangebiets der landwirtschaftliche Verkehr lt. Abwägung vom Oktober 2025 „unterzuordnen“ hat, ist für uns nicht nachvollziehbar.

Prüfung und Abwägung:

Wie in der Abwägung zur Frühzeitigen Beteiligung wiederholt dargestellt, wird der Mühlweg nicht zur Erschließung des Bereiches vom Bebauungsplan herangezogen. Gemäß der Straßenverkehrsordnung (§ 1 Abs. 1) ist [...] ist bei der Teilnahme im Straßenverkehr „gegenseitige Rücksicht.“ zu nehmen. Somit müssen sich hier auf einer öffentlichen Straße der landwirtschaftliche und nicht-landwirtschaftliche Verkehr gleichberechtigt arrangieren.

Die Einwendung hat hier keine Planungsänderungen zur Folge.

In der Abwägung wurde ferner angegeben, dass „mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz zum 02.10.2007 entschieden wurde, dass das Nachbarrechtsgesetz nicht in öffentlichen Belangen, wie z.B. Aufstellung eines Bebauungsplans, Baugenehmigungen usw. zu berücksichtigen ist.“

Unabhängig davon, dass sich das hierfür herangezogene Urteil Az. 8 C 11412/06 nicht mit dieser Thematik beschäftigt, bedarf dies vom Grundsatz her auch keiner Klärung. Denn es ist der planenden Gemeinde gleichwohl unbenommen, die Einhaltung der nach Landesrecht bestehenden Grenzabstände für Anpflanzungen und Einfriedungen zum Regelungsinhalt der Satzung zu erklären.

Dies halten wir auch im Sinne eines nachhaltig konfliktfreien Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen weiterhin für sachgerecht.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis zur unkorrekten Nutzung des vorgenannten Urteils wird zur Kenntnis genommen und an dieser Stelle bestätigt.

Weiter sieht es die Gemeinde aber nicht als notwendig an, zusätzliche Regelungen für Grenzabstände bzgl. der Bepflanzung, die über die getroffenen Festsetzungen hinaus hinausgehen, zu treffen. Das bestehende Landesrecht ist hier anzuwenden.

Darüber hinaus ist bei der Vorliegenden Planung dies bereits berücksichtigt, siehe III.2.2 der Textlichen Festsetzungen.

Die Einwendung hat hier keine Planungsänderungen zur Folge.

2.35 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorhaben nehme ich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Ortskerns und östlich der Leininger Straße. An den Geltungsbereich grenzt im Westen ein reines Wohngebiet an, im Norden teilweise ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die übrigen Flächen im Norden, Osten und Süden sind landwirtschaftliche Flächen (Wiesen und Felder).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,7 ha.

A. allgemeine Wasserwirtschaft

Im Planungsgebiet und seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Gewässer.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es sind allgemein wasserwirtschaftlich keine Einschränkungen zu erwarten.

B. Abwasserentsorgung / Niederschlagswasserbewirtschaftung / Wasserhaushaltsbilanz

Entwässerungskonzept – Schmutzwasser:

Das Bebauungsgebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung der Kläranlage Altleiningen zuzuleiten. In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5-10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, das System den Anforderungen genügt und nach den Regeln der Technik betrieben wird.

Entwässerungskonzept – Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser soll aufgrund der schlechten Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens (kf-Wert: $9,45 \cdot 10^{-7}$ – $6,71 \cdot 10^{-7}$ m/s) über ein Regenrückhaltebecken im südlichen Planungsgebiet und weiter gedrosselt in den Rothbach eingeleitet werden. Die Dimensionierung des Rückhaltebeckens hat nach dem Arbeitsblatt DWA -A 117 zu erfolgen. Die vorherrschende Topographie und die schlechte Sickerfähigkeit der anstehenden Böden gilt es zu berücksichtigen. In das Regenrückhaltebecken und von dort aus in den Rothbach darf nur unbelastetes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Die Anforderungen des Wasserschutzgebiets (W SG Rothbachtal) gilt es zu berücksichtigen und einzuhalten. Als übergeordnete Zielsetzung aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll soweit möglich dezentral verdunstet und versickert bzw. an Ort und Stelle zurückgehalten werden.

Wasserhaushaltsbilanz:

Die Zielwerte der Wasserhaushaltsbilanz nach DWA A -102 mit einer Abweichung von $\pm 10\%$ zum unbebauten Zustand wurden eingehalten (a: +0,08; g: +0,01; v: -0,1). Das übergeordnete Ziel „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ gilt damit als erfüllt. Ergänzende Maßnahmen, die zu einer weiteren Annäherung an den unbebauten, naturnahen Zustand führen, werden ausdrücklich empfohlen. Dabei soll der Oberflächenabfluss weitestgehend reduziert, und Verdunstung sowie Grundwasserneubildung soweit wie möglich gefördert werden. Dach- und Fassadenbegrünungen werden im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung und zur Reduzierung von anfallendem Oberflächenwasser ausdrücklich empfohlen.

Prüfung und Abwägung:

Das grundsätzliche Einverständnis bzgl. der Konzeption Schmutzwasser, Niederschlagswasser und Wasserhaushaltsbilanz werden zur Kenntnis genommen.

Die Empfehlungen bzgl. einer möglichen Versickerung, Verdunstung und Begrünungen wurden bereits bestmöglich in die Planung integriert. Eine Begrünung der Grundstücke wird vorgegeben und auch die Anlage von Dachbegrünungen ist grundsätzlich möglich.

Eine Änderung der Planung ist hier nicht erforderlich.

C. Bodenschutz

Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

2/4

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise bzgl. des Bodenschutzes (Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen) sind in Kapitel IV.5 Hinweise der Textlichen Festsetzungen bereits enthalten.

D. Auffüllungen

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Seit dem 01.08.2023 sind

- beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)
- beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung

zu beachten.

Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu den Regelwerken bei Ein- und Aufbringen von Material sowie die von Abbruchmaterialien werden im Rahmen baulicher Tätigkeiten als gesetzt angesehen und bedürfen daher keiner gesonderten Aufnahme in die Unterlagen.

E. Wasserschutzgebiet -Schutzzone III- Wattenheim

Im Hinblick auf die Belange des Grundwasserschutzes in gleicher Angelegenheit verweise ich auf die Stellungnahme des Arbeitsbereichs 3 zum Wasserschutzgebiet vom 31.01.2017. Die Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt a. d. W., vom 01.10.2021 wurde im Rahmen der Abwägungsprüfung zum Themenbereich „Trinkwasserversorgung“ (Stand Oktober 2025) berücksichtigt.

Die Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet vom 23.06.2004 (Az.: 31/566 -311 DÜW - Hettenleidelheim/3) ist grundsätzlich zu beachten.

Das Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ Stand August 2023 ist zu beachten.

Hinweis: Das Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ wurde mit Stand August 2023 aktualisiert. Darin wurde gemäß Ziffer 3 die technische Regel der LAGA M20 durch die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) ersetzt.

Dem Bebauungsplan 2018 liegt noch das Merkblatt aus 2017 zugrunde.

Prüfung und Abwägung:

Das aktuelle Merkblatt für „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ wird in den Unterlagen redaktionell ausgetauscht. Eine planerische Anpassung hat dies nicht zu Folge.

F. Temporäre Grundwasserabsenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Im weiteren Bauleitverfahren bin ich erneut zu beteiligen.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis bzgl. der Erlaubnispflicht zu möglichen Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauphase werden als gesetzt angesehen und bedürfen daher keiner gesonderten Aufnahme in die Unterlagen.

2.36 Verbandsgemeindewerke Leiningerland - Wasserversorgung – Abwasserbehandlung

Sachbericht:

Ich habe die Stellungnahme hier vergessen. Aber im Grunde gibt es, soweit ich es überblickt habe, keine wesentlichen Neuerungen, die den Werkbereich betreffen. Ich würde also nur auf unsere vorigen Stellungnahmen verweisen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Einwender Nr. 1, Wattenheim

Sachbericht:

erweiterte Stellungnahme Bebauungsplanentwurf „ Am Bild 2021 „ Gemeinde Wattenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich will mich zum Bebauungsplanentwurf äußern und habe zu der Stellungnahme vom 05.12.2025 ein weiteres Thema erwähnt.

Zur Begründung 3.3.7

Im Bebauungsplan finden sich Doppelhäuser (DH) und Einzelhäuser (EH). Die Anzahl der Wohnungen für Doppelhäuser ist klar definiert, für Einzelhäuser jedoch nicht.

Zur Begründung 3.3.10

Es würde sicherlich zum sozialen Frieden zwischen den zukünftigen und den „alten“ Nachbarn beitragen, wenn das Thema existierende Feldrandgehölze schon im Bebauungsplan geklärt wäre.
Sehr hilfreich würde sich vor allem auch ein größerer Abstand als 3Meter bei den zwei Einzelhäusern im Norden und der Doppelhaushälfte im Süden entlang der Westgrenze erweisen, um eine „bedrängende Wirkung auf die angrenzende Wohnbebauung zu vermindern.“ (siehe Begründung Bebauungsplanentwurf „ Am Bild 2021 „) Dies ist überall im NBG verwirklicht, außer bei den drei Häusern.

Zur Begründung 6.10

Die Empfehlung eigene Radonmessungen vorzunehmen, muß bei der bestehenden hohen Belastung durch das radioaktive Gas Radon als fahrlässig angesehen werden. Wie soll das funktionieren? Allein die Tatsache, daß eine aussagekräftige Messung -aufgrund der starken Schwankungen des Radonaufkommens- über viele Wochen dauern muß, wird dazu führen, daß keine Messungen vorgenommen werden und auch deshalb keine baulichen Maßnahmen getroffen werden. An dieser Stelle fällt der momentane Entwurf hinter seinen Vorgänger zurück.

Hinweis:

Am 09.12.2025 wurde vom Einwender eine erste Stellungnahme abgegeben. Die Punkte 3.3.7 und 3.3.10 sind identisch mit der oben vorliegenden Stellungnahme. Zur Vereinfachung und Klarheit wird die Stellungnahme vom 11.11.2025 herangezogen.

Prüfung und Abwägung:

Zu 3.3.7

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohnungen wurde für Doppelhäuser und Einfamilienhäuser definiert. Dies kann den Textlichen Festsetzungen unter Kapitel 1.6 und der Begründung unter Kapitel 3.3.7 entnommen werden.

Zu weiteren Verdeutlichung wird in den Textlichen Festsetzungen unter Kapitel 1.6 hinter „Wohngebäude der Begriff „Einfamilienhaus“, in Anlehnung an die Begründung, ergänzt.

Zu 3.3.10

Die bestehenden Gehölze im Bereich der Bestandsbebauung sind nicht Teil der Bebauungspla-

nung und können somit nicht darüber gesteuert werden. Hier greift die gegenseitige Rücksichtnahme und das entsprechende Nachbarschaftsrecht des Landes RLP. Die Lage der Bepflanzung und der Baugrenze der Bereiche WA5F sind absichtlich eng gewählt, um sowohl eine Eingrünung als auch eine gesamtflächensparende weitere Bebauung im Geltungsbereich zu ermöglichen. Ohne diese „enge“ Bebauung würden zwei Baufelder weniger ermöglicht werden.

Durch die Steuerung der Gemeinde wird nicht von einer bedrängenden Wirkung durch die Wohnbauflächen WA5F. Es wurden maximale Baufenster und Gebäudehöhen festgesetzt. Durch die Abstände zu den westlichen Bestandsgebäuden von rund 30,0 m (je nach Lage der Gebäude innerhalb der Baugrenze des WA5F), wird eine bedrängende Wirkung nicht gesehen. Selbiges gilt für die westlichen Bereiche des WA2D und WA3C (rund 20,0 m Abstand je nach Lage der Gebäude innerhalb der Baugrenzen) und im WA1C rund 15,0 m (je nach Lage des Gebäudes innerhalb der Baugrenze).

Zu 6.10

Die Hinweise und Beschreibungen zu den Empfehlungen wurden von den entsprechenden Fachbehörden bestätigt. Darüber hinaus obliegt es einem jedem Bauherren, vorsorgende bauliche Maßnahmen zu treffen oder vorsorgende Untersuchungen durchzuführen.

Die Einwendung hat hier keine Planungsänderungen zur Folge.

3.2 Einwender Nr. 2, Wattenheim

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich meine Einwendungen gegen o.g. BPlan vortragen:

1. Die genehmigten und vorhandenen Getreidelagersilos auf Flurstück 944 sind im Planentwurf nicht eingezeichnet und auch von den Emissionen

nicht berücksichtigt. Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass die zukünftigen Nachbarn und Anwohner v a in WA3F und WA5F

sich nicht belästigt fühlen und auch zukünftig keine Forderungen gegen den landwirtschaftlichen Betrieb stellen.

Diesbezüglich ist es ABSOLUT UNVERSTÄNDLICH, dass ausgerechnet in diesem Bereich wo die Erfordernis sogar sehr augenscheinlich ist, KEINE Begrünung

vorgesehen ist. GANZ SICHER handelt es sich hierbei um einen Planungsfehler, der nun zu beheben ist.

Es muss von der Planungsgesellschaft sichergestellt werden, dass die angrenzenden Häuser v a gegen den Lärm, der vom landwirtschaftlichen Betrieb,

vom Betrieb der Silos und vom Lieferverkehr diesbzgl. ausgeht, geschützt sind.

Prüfung und Abwägung:

Die Silos sind in den entsprechenden Datengrundlagen der zuständigen Ämter (Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen – LvermGeo) zeichnerisch nicht enthalten. Daher sind diese ebenfalls nicht im Rahmen der Umfeldnutzung dargestellt.

Entgegen der Aussage des Einwenders, wurden die landwirtschaftlichen Nutzungen des Umfeldes und insbesondere die nördliche angrenzende in den Unterlagen behandelt, u.a. im Umweltbericht Kapitel 2.2.7, 2.4.1.9 und in der gesamten Schalltechnischen Untersuchung der Firu Gfl vom Mai 2025.

Die Gemeinde stellt durch die vorliegende Planung und beiliegenden Untersuchungen sicher, dass insbesondere die Wohnbereiche WA3F und WA5F zudem Hinterlieger nicht nachteilig oder schädlich beeinträchtigt werden.

Der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Nutzung, die genehmigten und teilerrichteten Silos werden durch die Bebauungsplanung nicht eingeschränkt. In der Schalltechnischen Untersuchung der Firu Gfl vom Mai 2025 sind insbesondere der Lieferverkehr und Betrieb der Silos untersucht und bewertet worden.

Die Einwendung hat hier keine Planungsänderungen zur Folge.

2. Die vorgesehene Begrünung um das ganze Baugebiet ist mit 3 Metern Breite ganz sicher zu schmal und die Pflanzen müssen immergrün sein.

ABSEHBAR ist, dass durch die viel zu schmale Begrünung und den insgesamt eindeutig zu geringen Abstand zu den intensiv genutzten Landwirtschaftlichen Flächen

völlig unnötig ein enormes Konfliktpotential aufgebaut wird. Diese Konflikte werden sich durch Lärm - unabdingbar auch nachts -, durch Pflanzenschutzbehandlungen

und auch bei Erntearbeiten durch Staub ergeben. Auch hier sehe ich die Gemeinde in der Pflicht, diese Konflikte zu bereinigen bzw bereits im Vorfeld auszuschliessen,

was hier sicher nicht gegeben ist.

mit freundlichen Grüßen

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise bzgl. der geplanten Eingrünung werden zur Kenntnis genommen.

Bereits jetzt besteht westlich der aktuellen landwirtschaftlichen Flächen ein Wohngebiet entlang der Leininger Straße. Für diese Wohnbereiche bestehen keine Vorgaben zur östlichen Eingrünung der Grundstücke. Somit stellt die geplante und verpflichtende Eingrünung über den Bebauungsplan „Am Bild 2021“ ein aktiver Schutz dar.

Der Gemeinde liegen keine Kenntnisse über eine erhebliche Beeinträchtigung durch eine landwirtschaftliche Nutzung östlich der Bestandsgrundstücke vor. Die betrifft Lärm, Staub oder andere Emissionen und den Einsatz möglicher Pflanzenschutzmittel im Rahmen einer fachgerechten landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, somit wird nicht von einer Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes und des Spielplatzes (als potentieller Aufenthaltsort) ausgegangen.

Die Gemeinde sieht mögliche Konflikte somit auf Ebene der Bauleitplanung als bewältigt an.

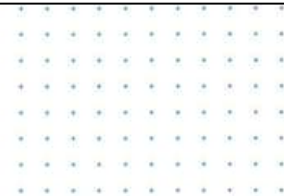
Die Einwendung hat hier keine Planungsänderungen zur Folge.

3.3 Einwender Nr. 3, Wattenheim; vertreten durch Jeromin/ Saame/ Kerkmann Kanzlei

für Verwaltungsrecht, Andernach

Sachbericht:

Zu dem Bebauungsplanentwurf „Am Bild 2021“ nehmen wir im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB im Namen unseres Mandanten wie folgt Stellung:



**Partnerschaft von
Rechtsanwälten mbB**
AG Koblenz PR-Nr. 20136
Partner:
Prof. Dr. Jochen Kerkmann
Alexander Saame

I. Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Der Bebauungsplan ist nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, da voraussichtlich dauerhafte Hindernisse seiner Verwirklichung entgegenstehen.

1. Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Dies gilt zunächst für einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote.

Vorliegend erlauben die Planunterlagen keine hinreichend sicheren Erkenntnisse über die Einschlägigkeit der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG.

a) Erfassungsmethodik

In der Rechtsprechung ist geklärt, dass sich der Plangeber für seine Bewertung auf einen hinreichend aktuellen Datenbestand stützen können muss, wobei in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung davon ausgegangen wird, dass bei faunistischen Datenerhebungen die Tauglichkeit der Datengrundlage an einer zeitlichen – in der Regel fünfjährigen – Grenze auszurichten ist,

vgl. *BVerwG*, Urteile vom 31.3.2023 – 4 A 10.21, juris, Rn. 112.

Auch im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans ist es insoweit erforderlich die Erfassungen fachgerecht zu dokumentieren. Der Entwurf des Fachbeitrags Artenschutz enthält hierzu nur unzureichende Angaben. Es fehlen belastbare Aussagen bezogen auf für jede Begehung zur Methodenart, Datum, Ort, Uhrzeiten und Witterungsbedingungen. Diese Daten müssen auch dem Rat als Grundlage für den Beschluss über den Bebauungsplan zur Verfügung gestanden haben,

vgl. *OVG Saarland*, Urteil vom 09.10.2025 – 2 C 168/24, juris Rn. 119, 146.

Die vorgenannten Daten ergeben sich aus den offen gelegten Unterlagen indes nicht.

Prüfung und Abwägung:

Die Behauptungen unter I. und I. 1. Seitens des Einwenders werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.

Die Datenfassungen und Begehungen wurden im Frühjahr/Sommer 2025 durchgeführt. Somit steht der „5-Jahre-Zeitraum“ nicht zur Disposition.

Die umgesetzte Methodik der Erfassung der Brutvögel basiert auf dem in der Praxis (u.a. vom

Landesamt für Umwelt – RLP; siehe Arbeitshilfe Windenergie und Artenschutz, Mai 2025) anerkannten Methodenstandardwerk zur Erfassung der Brutvögel, welche von SÜDBECK P., et.al, herausgegeben werden (siehe hierzu auch den Quellenverweis im FBA). Als Erfassungsmethode wurde, wie im FBA ausgeführt, eine Linientaxierung/Linienkartierung nach Südbeck, 2005 ab Seite 59, angewandt.

Im Fachbeitrag Artenschutz steht unter Kapitel 5.2 – Örtliche Erfassungen - das exakte Datum der jeweiligen vier Begehungstage, eine generalisierte Uhrzeit „frühen Morgenstunden bis zum Mittag“ – was somit einen Zeitraum von rund 5 Uhr bis 12 Uhr inkludiert. Dem Standardwerk Südbeck ist ab Seite 468 ff. zu entnehmen, in Bezug auf die Feldlerche, dass Erfassungen v.a. im Zeitraum von Sonnenaufgang bis ca. 4 Std. nach Sonnenaufgang durchgeführt werden können – in der Brutperiode auch länger. Dabei sind die Zeiten und Tage immer flexibel an die Wetterbedingungen anzupassen (Niederschläge, Wind, Temperatur). Zur Vereinfachung und Klarstellung werden entsprechende Informationen noch redaktionell in den Unterlagen ergänzt.

Der Ort der Begehungen ist durch den Untersuchungsraum (siehe Anhang 1 zum FBA) klar abgegrenzt und definiert. Situationsbezogen wurden Sichtungen über diesem Raum zusätzlich durchgeführt und erfasst – siehe Feldlerchenerfassungen.

Der fachliche Standard zur Erfassung von Brutvögeln, und hier auf Grund der Vorerkenntnisse der Behörden zu Feldlerchen im Umfeld, wurde entsprechend umgesetzt.

Festgestellt wurden über die Begehungen zwei Papierreviere der Feldlerche, eines am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches und eines am nordöstlichen Rand des Untersuchungsraumes.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst, da die möglichen randlichen Betroffenheiten der Feldlerche entsprechend erkannt und fachlich darauf reagiert wurde. Die Bestandsfeststellung (nach Hinweisen der UNB) wurde durchgeführt und daraufhin Maßnahmen zum Schutz der Tiere, siehe Textliche Festsetzungen III.1.2.1 bis III.1.2.3 und III.1.3.2, festgesetzt.

Dabei wurde insbesondere auf eine im nahen Umfeld liegende Ausgleichsfläche und Maßnahmenplanung (Maßnahme E2 – Blühflächen) geachtet (Entfernung rund 550,0 m Luftlinie). In Absprache mit der zuständigen Fachbehörde UNB wurde diese Maßnahme geplant und in der Folge im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese artenschutzrechtlichen Informationen (u.a. der Fachbeitrag Artenschutz) standen dem Gemeinderat sowohl fristgerecht als auch inhaltlich zur Verfügung.

Sachbericht:

2. Ausreichende Sicherung

Es besteht darüber hinaus das Erfordernis, auch bauzeitliche Maßnahmen bereits auf Ebene des Bebauungsplans abzusichern.

II. Klimaschutz

Die Regelung des § 13 KSG ist auf die Bauleitplanung anzuwenden ist, da es sich bei der Bauleitplanung um eine Tätigkeit der öffentlichen Verwaltung im Sinne des § 13 KSG handelt, sodass für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sowohl das Berücksichtigungsgebot des § 13 KSG wie auch das des § 8 Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) gelte,

OVG Saarland, Urteil vom 09.10.2025 – 2 C 168/24, juris.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kommt der Behörde aufgrund des Berücksichtigungsgebotes des § 13 Abs. 1 Satz 1 KSG eine Pflicht zu, die zu erwartende Menge an Treibhausgasen, welche aufgrund des Projekts emittiert werden, zu ermitteln; nur bei unverhältnismäßigem Ermittlungsaufwand kommt eine Schätzung in Betracht. Daher obliegt es der Behörde festzustellen, welche CO₂-relevanten Auswirkungen das Vorhaben hat und welche Folgen sich daraus für die Klimaziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes ergeben. Die Pflicht zur Ermittlung der CO₂-relevanten Auswirkungen gilt dabei sowohl für das Verfahren der Planfeststellung als auch für das Verfahren der Bauleitplanung.

Hiervon ausgehend haftet dem Bebauungsplan ein Ermittlungsfehler an, da keine Bilanzierung der mit der Planung verbundenen THG-Emissionen erfolgt ist. Darüber hinaus fehlt es an einer hinreichenden Auseinandersetzung im Umweltbericht mit den Auswirkungen des globalen Klimawandels. Der Umweltbericht verhält sich insoweit nur rudimentär (S. 28), ebenso wie die Begründung zum Bebauungsplan (S. 30).

Prüfung und Abwägung:

Die Aussage unter 2., der vorgebrachte Einwand, bauzeitliche Maßnahmen abzusichern, wird zur Kenntnis genommen. Weitere Aussagen werden hier nicht getätigt.

Die zeitlichen Vorgaben zum Bau i.V.m. artenschutzrechtlichen Regelungen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Eine weitere Sicherung über den Bebauungsplan hinaus, in Bezug auf die Erschließungsarbeiten, sind im Rahmen der Baugenehmigung zu bewältigen.

Eine THG-Bilanzierung, gemäß dem Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), wurde in den Unterlagen entsprechend ergänzt.

Im Rahmen dieser Bilanzierung eines Angebotsbebauungsplanes zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wurden die planerischen Festsetzungen und potentiellen Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung bewertet. Hierbei wurde auch eine Unterscheidung nach einem best-case und worst-case Szenario beschrieben. Im Ergebnis wird ein CO₂-Ausstoß von 4.863 Tonnen in einem Zeitraum von 80 Jahren Betriebsdauer der Erschließungsanlagen, Gebäudestruktur, alltägliche Nutzung und Ausgleichsmaßnahmen angesetzt.

Die Gemeinde hat dabei diverse Möglichkeiten zur CO₂-Senkung im Rahmen der Festsetzungen getroffen. Positiv hierbei für die Gemeinde Wattenheim ist, dass im Rahmen der geltenden Gesetze ein modernes Baugebiet entwickelt wird, was energieeffiziente und ausstoßarme Gebäude und Erschließungsanlagen zur Folge hat. Der im Schnitt weitaus ältere Gebäudebestand der Ortsgemeinde wird diese Werte nicht erreichen können. Die Gemeinde ist darüber hinaus bestrebt und aktuell bereits in der Umsetzung mit Privaten, über das Mittel des „städtebaulichen Sanierungskonzeptes“, weitere positive klimaverträgliche Modernisierungen im Gebäudebestand zu erreichen.

In der Folge wird von der Gemeinde die Abwägung getroffen, dass der erzeugte CO₂-Ausstoß hingenommen werden muss, da in der Folge der benötigte sozialverträgliche Wohnraum und Kinderspielplatz sonst nicht realisiert werden kann. Der Belang der Wohnraumentwicklung wird hier über den Klimabelang gestellt.

Die gesamte THG-Bilanzierung kann dem Umweltbericht entnommen werden.

III. Unzureichende Erschließung

Hinzu kommt vorliegend auch, dass nach wie vor die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ungeachtet der damit einhergehenden Lärmimmissionen problematisch ist und die Belange unseres Mandanten nicht hinreichend berücksichtigt worden sind. Der einzige Zugang zum Plangebiet, vorbei am Grundstück unseres Mandanten, kann nämlich nur über die Leininger Straße erreicht werden. Selbst wenn man davon ausgeht, dass ein Begegnungsverkehr trotz der geringen Breite des Straßenab-

3

schnitts von 4,84 m erfolgen kann, geht diese Planung, welche nur ohne die Errichtung von Bürgersteigen möglich ist, eindeutig zulasten des Fußgängerverkehrs und stellt insbesondere auch eine erhebliche Gefahrensituation für unsere unmittelbar im Engstellenbereich wohnende Mandantschaft dar. Trotz des zukünftig bestehenden Halteverbots wird es immer wieder dazu kommen, dass die Straße seitlich zugeparkt wird, so dass die Verkehrsbehinderungen erheblich sein werden. Zu denken ist dabei auch gerade an die Bauphase, in der ein erheblicher Schwerlastverkehr zu erwarten ist, insbesondere auch deshalb, weil mit massiven Erdabtragungen wegen der bestehenden Hanglage und des Baus eines Regenauffangbeckens gerechnet werden muss.

Für unseren Mandanten ist daher nach wie vor nicht nachvollziehbar, weshalb eine alternative Erschließung des Plangebiets nach wie vor noch nicht einmal in Betracht gezogen wurde, obschon diese sicherlich auch über den oberhalb verlaufenden landwirtschaftlichen Weg möglich gewesen wäre.

Prüfung und Abwägung:

Die Aussagen bzgl. einer möglichen Lärmrelevanz und Sicherheitsbedenken werden zur Kenntnis genommen.

Grundlegend wurde die geplante Erschließung, insbesondere der Anschluss an die Leininger Straße, ausreichend in den Unterlagen erläutert.

Aktuell befindet sich an der Zufahrt (Planungsbreite gemäß Bebauungsplan 4,84 m) teilweise bereits beidseitig der Fahrbahn ein baulich abgesetzter Fußweg. Dieser führt auch am Grundstück des Einwenders vorbei. Ein erhöhtes Risiko im Rahmen des Regelbetriebes und der Bauphase wird nicht gesehen. Darüber ist hinaus ist eine Anlegung von Bürgersteigen nach RAS 06, welche Empfehlungscharakter besitzt, nicht zwingend vorgegeben. Dieser Fall ist gegeben, wenn mit einer geringen Verkehrsdichte und geringe Geschwindigkeiten gerechnet werden kann. Dies ist hier im vorliegenden Planungsfall gegeben (rund 500 Fahrten/pro 24 Std). Zudem stellt das Prinzip des „shared-space“/Mischflächen städtebaulich in kleinen Neubaugebieten kein Problem dar. Hier teilen sich alle Nutzer des Verkehrsraumes die selbe Fläche. Eine Vielzahl von baulichen Umsetzungen bestätigt dies.

Vom Grundstück des Einwenders gelangt man durch Überführung des Gehweges auf die Fahrbahn. Im Rahmen der Bauphase und der späteren verkehrlichen Nutzung der Wohnbauflächen/Verkehrswege gelten hier die gängigen Regeln der Straßenverkehrsordnung. Aus der Befahrung der Verkehrsflächen durch Baufahrzeuge, insbesondere des genannten „Schwerlastverkehr“ kann die Gemeinde auch hier keine erhöhte Gefährdung ableiten. Im Rahmen der Bauphase ist zu erwarten, dass es zu entsprechenden Transporten kommen wird. Die Fahrzeuge bewegen sich auch hier auf öffentlichen Verkehrsflächen und haben, wie bereits ausgeführt, entsprechende Regeln einzuhalten. Selbiges gilt für alle anderen Nutzer der öffentlichen Verkehrswege, wenn sie von privaten auf öffentliche Verkehrsflächen fahren oder gehen.

In wie weit später ein ggf. irreguläres Parken im Geltungsbereich und der angrenzenden Verkehrswege erfolgt, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanung und kann auch durch die schmale Straßenbreite nicht abgeleitet werden. In den Textlichen Festsetzungen unter Hinweis IV.15 wird bereits auf eine vorzunehmende „Verkehrsrechtliche Anordnung“ in Form einer Engstellenbeschilderung hingewiesen.

Das Thema „Lärmimmissionen“ wurde ebenfalls in den Unterlagen ausführlich dargestellt. Unter Punkt 2 Ausreichende Sicherung - „III. Unzureichende Erschließung“ wird ausgeführt, dass *„die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ungeachtet der damit einhergehenden Lärmimmissionen problematisch“* sei. In Kapitel 3.2 der Schalltechnischen Untersuchung der FIRU GfI (Seite 30 ff.) wurde die Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse dokumentiert. Mangels geeigneter Rechtsgrundlagen erfolgt die Berechnung und Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in Anlehnung an die Regelungen der 16. BImSchV (§1 Abs. 2, 16. BImSchV) zur wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. An der Nordfassade des Gebäudes Leininger Straße 11 werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) im Prognose-Planfall deutlich um mindestens 7 dB(A) unterschritten und somit eingehalten.

Maßnahmen zur Reduzierung der planbedingten Verkehrslärmeinwirkungen bzw. zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen werden daher nicht erforderlich.

Alternative Erschließung

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Alternativen zu möglichen Zuwegungen des Geltungsbereichs intern mehrfach geprüft.

Eine Zuwegung über den von Westen nach Osten verlaufenden, von der Leininger Straße abzweigenden landwirtschaftlichen Weg, welche auf Höhe des oberen WA5F ankommt, musste verworfen werden. Dies liegt daran, dass die Gemeinde keine Zugriffsrechte auf benachbarte Grundstücke hat, welche zum Straßenausbau nötig wären.

Eine Zuwegung von Norden her musste ebenfalls verworfen werden, da die Verlängerung der Nackter Str. nach Osten hin zu einem landwirtschaftlichen Weg wird und auch die folgende Abzweigung nach Süden (u.a. entlang des geplanten Spielplatzes – Flächen 1 und 2 – ein „Feldweg“

darstellt. Beide Wege müssten erheblich ausgebaut werden, was sowohl einen erheblichen zusätzlichen Flächenverbrauch und Umwelteingriff bedeuten würde, als auch unverhältnismäßige finanzielle Aufwendungen für die Gemeinde darstellen würde.

Die südliche Zuwegung ist die eingriffsärmste, schnellste und langfristig effizienteste Zuwegung zwischen öffentlichen Bestandsverkehrsflächen und den geplanten Verkehrsflächen im WA des Geltungsbereiches.

IV. Schädliche Umwelteinwirkungen

Der vorliegende Planentwurf ist zum einen unter dem Aspekt der schädlichen Umwelteinwirkungen für die künftigen Bewohner, mindestens des WA5F sowie des WA3F, als auch in Bezug auf die zum nördlich des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb heranrückende Wohnbebauung abwägungsfehlerhaft.

Nicht nachvollziehbar ist zunächst, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht – anders als im Bebauungsplan „Am Bild 2014“ nunmehr doch eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet möglich sein soll, obschon die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Fläche laut damaliger Untersuchung nicht eingehalten wurden. Auch wenn die Fläche für Landwirtschaft nicht mehr innerhalb des Plangebiets liegt, ist sie in tatsächlicher Hinsicht vorhanden und dementsprechend auch zu berücksichtigen. Der von der Ortsgemeinde erkannte Immissionskonflikt, der im damaligen Verfahren durch die Festsetzung eines MI und damit einhergehend höheren Immissionsrichtwerten – bei gleichzeitig reduzierter Schutzwürdigkeit – gelöst werden sollte, wird nunmehr offenbar komplett übergangen.

Ausweislich des aktuellen Lärmgutachtens sollen die Richtwerte der TA Lärm durch den Gewerbelärm, einschließlich dem Lärm des landwirtschaftlichen Betriebs, für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Dies verwundert sehr, da insbesondere

der Richtwert zur Nachtzeit nochmal 5 dB unterhalb des Orientierungswerts der DIN 18005 liegt. Eine Erklärung, wieso die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets in diesem Bereich plötzlich doch keinen Immissionskonflikt (mehr) hervorrufen soll, lässt sich den Unterlagen ebenso wenig entnehmen wie die unterschiedlichen Begutachtungsergebnisse.

Vielmehr ist festzustellen, dass es mit Blick auf den landwirtschaftlichen Betrieb jenseits der geplanten Getreidesilos an einer hinreichenden Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Lärmimmissionen fehlt. Ausweislich des aktuellen Lärmgutachtens stützt dieses seine Berechnung hinsichtlich des landwirtschaftlichen Betriebs allein auf die Baugenehmigungsunterlagen für die Siloanlagen, nicht jedoch auf den Betrieb als solchen. Hierzu wird lediglich auf ein früheres Lärmschutzgutachten verwiesen und – ohne nähere Angaben auf welcher konkreten „Beobachtung“ dies erfolgt – konstatiert, dass eine Zunahme der Betriebsvorgänge, die offenbar allein auf damaligen Angaben des Landwirts, Herrn Holz, beruhten, nicht gegeben sei. Diese Vorgehensweise greift indes zu kurz. Vielmehr hätten der Begutachtung die maßgeblichen Baugenehmigungen zugrunde gelegt werden müssen, um die durch diese eingeräumten und bestandsgeschützten Berechtigungen im Rahmen der nach § 2 Abs. 3 BauGB anzustellenden Ermittlungen hinreichend berücksichtigen und bewerten zu können,

vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 28.02.2020 – 1 C 10752/19, n.v.

Darüber hinaus setzt sich die Planbegründung nicht ausreichend mit dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und seinen Erweiterungsmöglichkeiten unter dem Gesichtspunkt der heranrückenden Wohnbebauung auseinander. Vielmehr wird diese lapidar mit der Begründung abgetan, dass die Berechnung zu möglichen Lärmimmissionen keine für die Wohnbauflächen nachteiligen Ergebnisse hervorgebracht hat. Unabhängig, dass dies vor dem Hintergrund der Wohngebietsfestsetzung (erst recht) nicht nachvollziehbar ist, wird dem in § 50 BImSchG verankerte Trennungsgrundsatz, welcher beim Heranrücken von Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb von besonderer Bedeutung ist, nicht hinreichend Rechnung getragen. Denn selbst bei unterstellter Richtigkeit der ermittelten Beurteilungspegel (quod non), werden die zulässigen Richtwerte zur Nachtzeit vollumfänglich ausgeschöpft und damit die Planung bis an die Grenze dessen ausgedehnt, was gegenüber dem Landwirt unter dem Gebot der Rücksichtnahme zwingend zumutbar ist. Das Rücksichtnahmegebot markiert zwar insoweit die Grenze, die bei der Genehmigung eines Einzelvorhabens nicht

überschritten werden darf. Planerische Konfliktvermeidung verlangt indes nach größerer Zurückhaltung,

vgl. hierzu auch *OVG Rheinland-Pfalz*, Urteil vom 18.06.2008 – 8 C 10128/08, NJOZ 2008, 3894.

Prüfung und Abwägung:

Unter Punkt „IV. Schädliche Umwelteinwirkungen“ wird bemängelt, dass die durch den an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, dessen Betriebsfläche sich in einem früheren Verfahren innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befand und nun nicht mehr Teil des Geltungsbereichs ist, nicht hinreichend berücksichtigt wären. In Kapitel 2 der Schalltechnischen Untersuchung (Seite 9 ff.) werden die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb als auch durch den Baudienstleister in Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Betrieb sowohl für den Tagzeitraum als auch für die sog. ungünstigste Nachtstunde prognostiziert und gemäß TA-Lärm beurteilt. Zu den Geräuscheinwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb wurden in der Vergangenheit bereits mehrere schalltechnischen Untersuchungen und Stellungnahmen (insbesondere Gutachten zu den geplanten Siloanlagen des Ingenieurbüros Malo vom 04.08.2016 und Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Bild“ der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH – kurz ISU - vom 22.08.2012) erstellt.

Die Angaben zu den Betriebstätigkeiten in diesen Untersuchungen und Stellungnahmen, die die Grundlage für die vorliegende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Bild 2021“ bilden, beruhen auf den Aussagen des Betreibers, Herrn Holz, unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung des Betriebs sowie auf Abstimmungen und Ergänzungen der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz. Bei den Prognoseberechnungen wurde außerdem die konkrete Erweiterungsabsicht des Betriebs durch das Einholen einer Genehmigung für den Bau und den Betrieb von drei Getreidesiloanlagen aus dem Jahr 2016 berücksichtigt. Bestandteil und Grundlage dieser Genehmigung ist das Gutachten des Ingenieurbüros Malo vom 04.08.2016. Die Ansätze aus diesem Gutachten für den Betrieb der drei geplanten Siloanlagen, die bis dato weder errichtet noch in Betrieb genommen wurden, wurde bei den Prognoseberechnungen vollumfänglich berücksichtigt. Dieser Umstand und die Beobachtung der Betriebstätigkeit auf der Hofstelle seit 2016 lassen auch keine Zunahme der Betriebstätigkeit erkennen, sondern vielmehr ein Unterschreiten des Maßes der 2012 und 2016 in den Gutachten der ISU GmbH und im Gutachten Malo beschriebenen Vorgänge. Art und Umfang der in den schalltechnischen Untersuchungen aus den Jahren 2012 und 2016 beschriebenen Betriebstätigkeiten wurden daher als über das tatsächliche Maß hinausgehender, ungünstigster Untersuchungsfall beurteilt.

Auf der Grundlage dieser Betriebsvorgänge und Ansätze wurden gemäß den Kriterien der TA-Lärm die im Geltungsbereich zur erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen für den ungünstigsten Fall der freien Schallausbreitung im Geltungsbereich (ohne Berücksichtigung einer möglichen Bebauung) berechnet und beurteilt. Sowohl am Tag als auch in der ungünstigsten Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht an den Baugrenzen der geplanten Allgemeinen Wohngebiete eingehalten. Ebenso führen kurzzeitige Geräuschspitzen durch das Quietschgeräusch beim Abkuppeln von Anhängern auf dem Betriebsgelände des landwirtschaftlichen Betriebs nicht zu Überschreitungen der geltenden Richtwerte.

Weiterhin wird unterstellt, dass etwaige Emissionen potenzieller nicht störender Handwerksbetriebe, die im Neubaugebiet allgemein zulässig sind, nicht in die Betrachtung des Gewerbelärms mit eingezogen worden sind. Gemäß § 4 BauNVO Abs. 2 Nr. 2 sind in Allgemeinen Wohngebieten

nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Unter nicht störenden Handwerksbetrieben versteht man im Allgemeinen Gewerbebetriebe, die keine wesentlichen Immissionen wie Lärm, Gerüche oder übermäßigen Lieferverkehr verursachen und somit in Wohngebieten zulässig sein können. Sofern erforderlich sind Emissionen nicht störender Gewerbebetriebe auf Genehmigungsebene gemäß TA-Lärm zu prognostizieren und zu beurteilen. Eine Beurteilung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist weder möglich noch zielführend.

Darüber hinaus lässt sich der Begründung zum Bebauungsplanentwurf entnehmen, dass von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen temporär Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung durch Lärm oder Staub entstehen können, weshalb die Grundstücke zu den Außengebieten hin einzugrünen sind, um die Beeinträchtigung zu minimieren. Unabhängig von der Geeignetheit solcher grünordnerischen Maßnahmen zur Lärm- und Staubreduzierung, ist nicht nachvollziehbar, weshalb dies dann nicht für sämtliche an landwirtschaftliche Flächen angrenzenden Grundstücke gilt. Wie bereits oben dargelegt, entfällt die tatsächliche Nutzungsart als landwirtschaftliche Fläche nicht dadurch, dass die entsprechenden Grundstücke aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden. Außerdem ist nach wie vor im südlichen Bereich des WA1C unmittelbar angrenzend eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, ohne dass in diesem Bereich eine Eingrünungsmaßnahme vorgesehen ist.

Darüber hinaus ist nicht erkennbar inwieweit potenzielle Handwerksbetriebe, die in dem Neubaugebiet allgemein zulässig sind, in die Betrachtung des Gewerbelärms einbezogen wurden. Auch wenn nur „nicht störende“ Handwerksbetriebe zulässig sind, verursachen diese dennoch in einem gewissen Umfang Emissionen, welche angesichts des Angebotscharakters des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Insoweit kann auf eine Entscheidung des erkennenden Senats hingewiesen werden, wonach die Abwägung einer Gemeinde bei der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans verkürzt ist, wenn sie zur Rechtfertigung eines Plans nur auf das konkrete Vorhaben abstellt, ohne zu erwägen, welche Abweichungen von dem Konzept bauleitplanerisch eröffnet sind,

vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 13.02.2019 – 8 C 11387/18.OVG, BeckRS 2019, 2789, LS 2.

Prüfung und Abwägung:

Die Eingrünung zur optischen Auflockerung des Siedlungsrandes als auch ein gewisser Schutz gegen möglichen Staub/ Pflanzenschutzmittelabdrift beim Ausbringen dieser Stoffe soll hier erreicht werden. Eine Eingrünung bedeutet nicht die vollständige optische Wegnahme von Sichtbeziehungen bzw. Abschirmung gegen stoffliche Emissionen zwischen Gebäuden und Außenbereich/ Offenland. Diese Emissionen sind bereits jetzt nicht so störend oder erheblich, dass die Bestandsbebauung beeinträchtigt wird.

Der südliche Bereich des Baugebietes grenzt überwiegend an das neue, zu begrünende Regenrückhaltebecken an. Durch diese Begrünung wird die optische Zäsur zwischen Wohngebiet und

Offenland erheblich abgeschwächt – was das Ziel des östlichen und nördlichen privaten Grüns ist.

Auf eine Eingrünung des südwestlichsten Bereiches des WA1C – parallel zur gesicherten landwirtschaftlichen Fläche, wird weiterhin verzichtet. Im Westen besteht bereits eine optische Vorbelastung (Bestandsbebauung) zum Außenbereich hin und im Osten entsteht eine begrünte Regenrückhaltebecken. Eine mögliche Belastung durch möglichen Staub/ Pflanzenschutzmittelabdrift beim Ausbringen in der regulären landwirtschaftlichen Nutzung wird hier auf der kleinen Fläche nicht gesehen.

Bezugnehmend zum angeführten Urteil des OVG Koblenz (Az. 8 C 11387/18.OVG)

Eine abstrakte Einbeziehung bzw. vorsorgliche Berücksichtigung potentiellen Gewerbelärms durch im WA allgemein zulässige Nutzungsarten, etwa in Gestalt nicht störender Handwerksbetriebe, ist nicht geboten.

Im Gegensatz zu der in der Stellungnahme zitierten Entscheidung des OVG Koblenz (Az. 8 C 11387/18.OVG) in der die planungsrechtliche Grundlage für ein konkretes Vorhaben (Ärztelhaus) nicht durch einen vorhabenbezogenen, sondern einen Angebots-Bebauungsplan in Form eines Mischgebiets geschaffen werden sollte, geht es im vorliegenden Angebotsbebauungsplan „Am Bild 2021“ gemäß den klar formulierten Planungszielen um die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage, um auf einen Wohnraumbedarf zu reagieren und nicht um die Schaffung von Planungsrecht für ein ganz konkretes Vorhaben.

Demzufolge liegt der vorliegenden Planung ein Wohnraumbedarf zugrunde, der den Anlass für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gibt.

Art und Umfänge möglicher, aber ungewisser anderer konkreter Nutzungen in einem WA sind derzeit nicht absehbar und somit nicht seriös planbar. Insbesondere liegen der Gemeinde aktuell keine Anfragen oder Planungen vor, die auf eine Ansiedlung eines oder mehrerer Handwerksbetriebe hindeuten könnten.

Daher ist weder eine konkrete Erfassung und Bilanzierung möglich noch eine perspektivische Bewertung von ungewissen Lärmauswirkungen nicht störender Handwerksbetriebe geboten.

Gegebenenfalls weitere allgemein zulässige, aber ungewisse Nutzungen und deren potentielle Auswirkungen können bei entsprechender Vorhabenkonkretisierung zulässigerweise im nachfolgende Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Planung – jedenfalls in der vorliegenden Ausgestaltung – nach wie vor nicht mit Bundesrecht zu vereinbaren und daher endgültig einzustellen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme.

4. Gemeinderatsbeschluss

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Wattenheim, den _____