

Gemeinde Offenbach an der Queich

**Bebauungsplan „Wohnen an der Neumühle“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3(1) BauGB sowie frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB

**Sachstand**

Die frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3(1) BauGB sowie frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(1) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

**Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):**

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Deutsche Telekom Technik GmbH 01.06.2021	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Durch die gesetzliche Verpflichtung wird u.a. erreicht, dass die Kommune auch Haushaltsmittel für die Verlegung in Anspruch nehmen kann, soweit kein privatwirtschaftlicher Glasfaserausbau (durch TK-Netzbetreiber wie z.B. die Telekom) erfolgt.	<b>Kenntnisnahme:</b> Der Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur ist im Rahmen der weiteren Planung zu beachten.

	<p>Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen, welche ggf. auch negativ ausfallen kann. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Der Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur ist im Rahmen der weiteren Planung zu beachten.</p>
	<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> <li>- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.</li> <li>- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> <li>- die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern.</li> </ul> <p>Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>

	Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken – 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.	
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinland   Abt. Landentwicklung & Ländliche Bodenordnung 07.06.2021	Aus landeskultureller Sicht bestehen gegen die Aufstellung des o.g. B-Planes keine Bedenken.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion   Außenstelle Schulaufsicht 14.06.2021	Belange der Schulaufsicht sind vom Vorhaben nicht berührt. Aus schulfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Pfalzwerke Netz AG 17.06.2021	Im Rahmen unserer frühzeitigen Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Da aktuell keine Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen sind, haben wir keine Anregungen und Bedenken zu der Aufstellung des Bebauungsplanes.	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Bereits an dieser Stelle weisen wir aber ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG – <a href="https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft">https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft</a> – zur Verfügung steht.	<b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
	Wir bitten ggf. um weitere Verfahrensbeteiligung sowie um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4(2) BauGB.
Creos Deutschland GmbH 22.06.2021	Die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt: <ul style="list-style-type: none"> <li>Nippon Gases Deutschland GmbH (Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland)</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS-Leitung im Saarland)</li> <li>• Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH (Biogasleitung im Bereich Ramstein-Miesenbach)</li> <li>• Energis-Netzgesellschaft mbH (Gashochdruckleitungen im Bereich Sulzbach / Altenwald / Friedrichsthal)</li> <li>• Villeroy &amp; Boch AG (Gashochdruckleitungen im Bereich Mettlach)</li> </ul> <p>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.</p>	
Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz 22.06.2021	<p>Zur Stellungnahme haben wir aus unserer Sicht folgende Anregungen:</p> <p><b>1. Aus der Sicht des amtlichen Liegenschaftskataster:</b> 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.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Eine Vermessung kann im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen</p>
	<p><b>2. Aus der Sicht der Bodenordnung:</b> Eine gesetzliche Bodenordnung nach §§ 45 bis 79 BauGB wird nicht erforderlich. Laut telefonischer Rücksprache mit Frau Knoch, VG, am 18.06.2021 sind alle Grundstücke in einer Hand.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p><b>3. Aus der Sicht der Planung:</b> Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p><b>Hinweis:</b> Mit der Beteiligung gem. § 4 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. 1 BauGB wurden wir insbesondere aufgefordert, uns über den</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

	in unserer Ansicht nach erforderlichen 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.	
Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach   Abwasserwerk 28.06.2021	Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme betreffend die geplante Bebauung an der Neumühle: 1. Die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes - insbesondere für Niederschlagswasser - vor Erstellung des B-Planes ist erforderlich. Wahrscheinlich sind Flächen zur Rückhaltung auszuweisen. Der Anschluss an den Regenwasserkanal ist wasserwirtschaftlich ausgeschlossen, ggf. Bereitstellung von Flächen zur zentralen Rückhaltung und/oder Niederschlagswasserbewirtschaftung auf Privatgrundstücken notwendig.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Ein Entwässerungskonzept wird im Rahmen der weiteren Planung erarbeitet und im Bebauungsplan berücksichtigt.
	2. Nicht nur die Oberflächen der unbebauten Flächen, sondern auch der darunterliegende Oberbau ist wasserdurchlässig herzustellen, damit das Niederschlagswasser tatsächlich nach unten abgeleitet und das Grundwasser angereichert werden kann.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.
	3. Der Abstand der geplanten Bebauung zur kommunalen Kläranlage ist sehr gering (ca. 150 m); Beschwerden der Anwohner über Geruchs- (oder Geräusch-) Belästigung sind zu befürchten; Maßnahmen zur Abdeckung von Klärbecken sind aufwändig und verfahrenstechnisch nachteilig für die Abwasserreinigung; ggf. künftig anfallende Kosten für Gegenmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten des Gebührenzahlers gehen, sondern sind von der Ortsgemeinde oder dem privaten Erschließungsträger zu tragen. Das ist vertraglich im Vorfeld zu regeln.	<b>Kenntnisnahme:</b> Ein Geruchsgutachten wird im Rahmen der weiteren Planung erarbeitet und im Bebauungsplan berücksichtigt.
Landesbetrieb Mobilität Speyer 28.06.2021	Das Plangebiet befindet sich östlich der K 40, zwischen der Kläranlage und der Neumühle. Für die K 40 ist im betroffenen Abschnitt keine Ortsdurchfahrt festgesetzt. Soweit dies beim jetzigen Stand der Planung möglich ist wird nun seitens des Landesbetriebes Mobilität Speyer zu dem o.g. Bebauungsplan Stellung genommen:	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Laut Unterlagen (Abschnitt 7.1 der Begründung) soll die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes über die bestehende Straße erfolgen, welche nach Süden ausgebaut werden muss. Im weiteren Verlauf wird eine Anbindung der bestehenden Straße an die K 40 mittels Kreisverkehr geprüft.	<b>Kenntnisnahme.</b>

	<p>Eine erste verkehrstechnische Einschätzung des Ingenieurbüros Koehler &amp; Leutwein GmbH &amp; Co.KG kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl ein kleiner Kreisverkehrsplatz im Bereich L 509 / K 40 / Hochstadter Straße als auch eine Linksabbiegespur im Zuge der Kreisstraße leistungsfähig wäre. Hierzu soll auch ein Gutachten erarbeitet worden sein, dessen Ergebnis jedoch in der Begründung nicht enthalten ist und noch ergänzt werden soll (Punkt 8 der Begründung).</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechendes Gutachten wird im Rahmen der weiteren Planung erarbeitet. Das Ergebnis wird im Bebauungsplan berücksichtigt und ergänzt. <u>Beauftragt? /Erarbeitet?</u></p>
	<p>Da derzeit nicht konkret feststeht in welcher Form das Gelände verkehrsgerecht von der klassifizierten Straße erschlossen werden soll und im Bebauungsplan keinerlei weitere Angaben enthalten sind, kann seitens des Landesbetriebes Mobilität Speyer dem Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt und in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden. Außerdem hatten wir bereits mit Schreiben vom 12.11 .2019 dem Büro Schöffler mitgeteilt, dass vor Weiterführung des Verfahrens eine Detailplanung zu erstellen und mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen wäre.</p>	<p><b>Abstimmung mit Gemeinde, Vorhabenträger, Köhler&amp;Leutwein und LBM</b></p>
	<p>Die Erschließung ist dann zur rechtlichen Sicherung in den ausreichend bemessenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Gleiches hatte auch der Unterzeichner mit E-Mail vom 26.05.2021 bei Wahl eines Kreisels als Erschließungsform gefordert. Dabei sollte die Kreiselmanagementplanung zumindest bis zur Vorplanung, besser zur Entwurfsplanung (LPh 3 der HOAI) erstellt werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Erweiterung des Geltungsbereichs kann im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgen.</p>
	<p>Im Übrigen ist der angedachte kleine Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 32 m u.a. in Anbetracht des neu vorgesehenen Gewerbegebietes Niedersand und des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens auch in Richtung Norden zu gering bemessen. Hier sind mindestens 40 m zu wählen.</p>	<p><b>Abstimmung mit Gemeinde, Vorhabenträger, Köhler&amp;Leutwein und LBM</b></p>
	<p>Planung, Baurecht und Kosten wären von der Gemeinde zu tragen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p>Weiterhin hatten wir mit o.g. Schreiben vom 12.11 .2019 darüber informiert, dass nach Herstellung einer neuen verkehrsgerechten Anbindung die bisherige nördliche Anbindung dauerhaft mit baulichen Mitteln zu schließen ist. Auch dies müsste in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p><b>Abstimmung mit Gemeinde, Vorhabenträger, Köhler&amp;Leutwein und LBM</b></p>
	<p>Im Übrigen teilen wir Ihnen bereits jetzt folgende, nicht abschließend aufgeführte Punkte mit, die im weiteren Verfahren,</p>	

	nach Abstimmung der Erschließung wie oben erläutert, zu berücksichtigen sind: 1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so zu erweitern, so dass alle geplanten Maßnahmen zur rechtlichen Sicherung darin enthalten sind.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Erweiterung des Geltungsbereichs kann im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgen.
	2. Die Ausführungsplanung einschließlich kurzem Erläuterungsbericht der Umgestaltungen im Bereich der K 40 ist dem Landesbetrieb Mobilität Speyer rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung, eventuellen Korrektur und Genehmigung vorzulegen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist mit unserem Hause eine Bau-durchführungsvereinbarung abzuschließen. Hierzu bitten wir Sie sich mit der Fachgruppe II (Herr Senf, Tel.: 06232/626-13120, Michael.Senf@lbn-speyer.rlp .de, in Verbindung zu setzen. - Das Leistungsverzeichnis ist vor Veröffentlichung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen. - Die Bauüberwachung behält sich der Landesbetrieb Mobilität Speyer vor. Die gesamten Kosten der Maßnahme einschließlich aller Folgekosten (z.B. Markierung, Beschilderung) im Zuge der K 40 gehen zu Lasten der Gemeinde Offenbach. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass mit dem Bau erst nach Genehmigung der Ausführungspläne und Abschluss der Vereinbarung begonnen werden darf.	<b>Abstimmung mit Gemeinde, Vorhabenträger, Köhler&amp;Leutwein und LBM</b>
	3. Von der Kreisstraße 40 zum Baugebiet darf erst nach Fertigstellung der verkehrsgerechten Anbindung zugefahren werden.	<b>Kenntnisnahme.</b> <b>Zur Info Fr. Böhr</b>
	4. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes, von der K 40 aus, hat ausschließlich über die neu herzustellende verkehrsgerechte Anbindung zu erfolgen. Einzelzufahrten zur Kreisstraße können nicht zugelassen werden.	<b>Abstimmung mit Gemeinde, Vorhabenträger, Köhler&amp;Leutwein und LBM</b>
	5. Der Kreisstraße 40 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Kreisstraße ist auch weiterhin sicherzustellen.	<b>Kenntnisnahme:</b> Wird im Rahmen des Entwässerungskonzepts beachtet.
	6. Negative Auswirkungen des Gebietes (z. B. Blendung) auf die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straßen sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan ergänzt.
	7. Gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) ist mit Hochbauten jeglicher Art ein Abstand von 15 m zur K 40, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten (Bauverbotszone). Dies gilt auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen in einem Bereich von 15 m bis 30 m bedürfen	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan ergänzt.

	zu ihrer Errichtung der Zustimmung / Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.	
	<p>8. Des Weiteren hat die Gemeinde Offenbach durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 509 / K 40 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Das Ergebnis wird im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
	9. Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der L 509 / K 40 darf nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.</p>
	10. Sollten Schäden an den klassifizierten Straßen sowie ihren Bestandteilen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, so gehen die Kosten für deren Beseitigung zu Lasten der Gemeinde Offenbach.	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.</p>
	11. Das Umleitungskonzept ist rechtzeitig mit unserem Hause (Herr Hutzel) abzustimmen.	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.</p>
	12. Auch während der Bebauung des Gebietes darf die L 509 / K 40 nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 41 Landesstraßengesetz unverzüglich zu beseitigen.	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.</p>
	13. Sofern Leitungen im Straßenkörper oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (= innerhalb eines Bereiches von 30 m zur Kreisstraße und 40 m zur Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) verlegt werden	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.</p>

	sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind uns vom Leitungseigentümer rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.	
	14. Sollte eine externe Ausgleichsfläche notwendig sein, so bitten wir im weiteren Verfahren um Mitteilung von deren Lage, damit unsererseits geprüft werden kann, ob Belange des Landesbetriebes Mobilität Speyer berührt werden.	<b>Kenntnisnahme:</b> Eine weitere Beteiligung erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens gemäß § 4 (2) BauGB.
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd   Regionalstelle Gewerbeaufsicht 28.06.2021	Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen aus immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Kreisverwaltung Südliche Weinstraße 29.06.2021	<b>Untere Naturschutzbehörde</b> Zum Bebauungsplan ist ein Fachbeitrag Naturschutz mit Darstellung der Eingriffe und deren Kompensation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde zur fachlichen Prüfung vorzulegen. Zum Fachbeitrag Naturschutz sind Voruntersuchungen zur Verträglichkeit des Baugebietes mit den Erhaltungszielen der Natura 2000 Gebiete "Bellheimer Wald mit Queichtal" und "Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen" zu erstellen. Weiterhin ist eine artenschutzrechtliche Bestandserfassung (Insekten, Falter, Vögel, Heuschrecken, Eidechsen) vorzunehmen (insbesondere südlich und südöstlich gelegene Teilflächen).	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurden die genannten Untersuchungen durchgeführt und entsprechende Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet. Diese werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens gemäß § 4 (2) BauGB.
	Vor Abriss der Gebäude ist bei der oberen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung zur Entnahme der Schwalbennester an dem vorhandenen Gebäude des ehemaligen Restaurants bzw. Wohnhauses) zu beantragen.	<b>Kenntnisnahme:</b> Vor Abriss wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt.
	Der entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und soweit erforderlich, zu ergänzen. Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche festzusetzen.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Sofern Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs betroffen sind, werden diese den Umweltbericht erfasst und ggfls. gesichert.
	Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune Eindeckungen vorzusehen, um der Lage im Außenbereich und der historischen Dacheindeckung in der Südpfalz Rechnung zu tragen, sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Farbgebung der Dacheindeckungen wird entsprechend angepasst.

	<p><b>Sicherheit, Ordnung, Verkehr</b>  Das Vorhaben erfordert umfangreiche verkehrstechnische Maßnahmen, die im Rahmen der verkehrstechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf aufgezeigt wurden. Dabei wurden insbesondere auch bauliche Maßnahmen aufgezeigt. Diese sind zunächst mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine verkehrstechnische Überprüfung einschließlich der nachfolgenden Anordnung ggf. notwendiger Verkehrsbeschränkungen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>  Eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.</p>
	<p><b>Gesundheitsamt</b>  1. Falls im Baugebiet für das anfallende Oberflächenwasser Brauchwasseranlagen genutzt werden sollen, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen dem örtlichen Wasserversorger gemeldet werden und im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>  Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
	<p>2. Wir empfehlen bei der Verlegung der Trinkwasserleitung darauf zu achten, dass es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt, es empfiehlt sich Ringleitungen zu verlegen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>  Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
	<p>4. Laut Mitteilung vom 18.12.2020 des Landesamts für Umwelt gibt es in Rheinland-Pfalz keine Radonvorsorgegebiete. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden. Ob dies in Ihrem Fall nötig ist bitten wir in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt in Rheinland-Pfalz zu klären.</p>	<p><b>Abstimmung mit Landesamt für Umwelt in Rheinland-Pfalz</b></p>
	<p>Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 "11Bauwerksabdichtungen" beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>  Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>

	<p>aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.</p> <p>Generell sehen wir es als sinnvoll an, geeignete Maßnahmen auch beim Errichten von Wohngebäuden, bzw. Hotels, zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Weitere Informationen finden Sie unter: <a href="https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/">https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/</a></p>	
	<p><b>Raumordnung und Bauleitplanung</b></p> <p>1. Plandarstellung</p> <p>Die endgültige Planurkunde muss alle Bestandteile enthalten, die Rechtskraft erlangen. Im vorliegenden Fall sind die Textfestsetzungen und die Rechtsgrundlagen auf dem Plan zu ergänzen.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p> <p>Nach dem Satzungsbeschluss werden die textlichen Festsetzungen und die Rechtsgrundlagen auf der Planurkunde ergänzt.</p>
	<p>2. Titel</p> <p>Der vorliegende Entwurf ändert und erweitert den Bebauungsplan „Neumühle“. Es wird daher vorgeschlagen, in diesem Plan zu bleiben und das Verfahren als "1. Änderung und Erweiterung" des Bebauungsplanes Neumühle weiterzuführen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Die bisher gefassten Beschlüsse wurden unter den Titel „Wohnen an der Neumühle“ gefasst, daher wird der Titel nicht geändert.</p>
	<p>3. Verdichtung in peripherer Lage</p> <p>Bereits bei der Besprechung am 30.10.2019 wurde von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde deutlich gemacht, dass die periphere Lage des Gebietes mit großer Entfernung zu jeglicher Infrastruktur nicht für eine solche städtebauliche Dichte geeignet ist (siehe Protokoll). Unter Punkt 3 der Begründung wird das Gebiet zu Recht „Splittersiedlung“ genannt. Hier sollte eine Erweiterung - wenn überhaupt - nur im dörflichen Rahmen stattfinden.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Die Grundlagen für eine bauliche Erweiterung der Splittersiedlung wurden schon auf Ebene des Flächennutzungsplans geschaffen, der hier mit einer gemischten Baufläche an der Stelle sogar noch deutlich höhere Dichtewerte vorsieht, als im Bebauungsplan festgesetzten WA zugelassen werden. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was hinsichtlich der städtebaulichen Situation maßvoll unter Verzicht auf das volle Ausschöpfen der Möglichkeiten aus dem Flächennutzungsplan geschieht. Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird an der erarbeiteten, maßvollen Planung festgehalten. Die festgesetzte städtebauliche Dichte entspricht weitgehend dem Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 17 BauNVO. Weil die Bebaubarkeit mit Doppelhausbebauung (Lärmschutzbebauung) entlang der Kreisstraße ermöglicht werden soll, wird die GRZ von 0,4 lediglich in Teilbereich 1 geringfügig überschritten.</p>
	<p>4. Begründung 4</p> <p>Hinweis: Das genannte Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist hier noch nicht bekannt.</p>	<p><b>Abstimmung Hr. Huber mit externem Planungsbüro</b></p>

	5. Planungsrechtliche Festsetzung 2 Bei der Gebäudehöhe wird der oberste Wandabschluss als oberer Bezugspunkt festgesetzt. Wie funktioniert das bei den Satteldächern im Teilbereich 1?	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Festsetzung wird entsprechend korrigiert.
	6. Planungsrechtliche Festsetzung 3 Hier sollte im zweitletzten Absatz vor „gesichert“ der Passus „durch Baulast oder gemeinsame Beantragung“ ergänzt werden.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.
	7. Bauordnungsrechtliche Festsetzung 1 Hier sollte im zweiten Absatz nach „Wandhöhe“ der Passus „durch Baulast oder gemeinsame Beantragung“ ergänzt werden.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.
	8. Bauordnungsrechtliche Festsetzung 3 und Begründung 12.3 Nach der Begründung ist die Festsetzung der Dachmaterialien verpflichtend. Das muss in der örtlichen Bauvorschrift auch so formuliert werden.	<b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b> Die Begründung wird entsprechend korrigiert.
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz 29.06.2021	Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sodass die Inanspruchnahme der baulich vorbelasteten und funktionslos gewordenen Flächen sehr begrüßt wird. Damit kann dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen und eine Versiegelung wertvoller landwirtschaftlicher Flächen verhindert werden.  Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass ggf. externe Ausgleichsmaßnahmen noch ergänzt werden und noch ein Umweltbericht zu erstellen ist. Daher kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden und wir behalten uns weitere Äußerungen im laufenden Verfahren vor.	<b>Kenntnisnahme.</b>
NABU Regionalstelle Süd 30.06.2021	Vielen Dank für die Möglichkeit zur Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Wohnen an der Neumühle“ in Offenbach an der Queich. Namens und im Auftrag des NABU Rheinland-Pfalz und der Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz (GNOR) nehmen wir wie folgt Stellung:	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Wir wurden von Anwohnern informiert, dass sich an einem der Bestandsgebäude, das für die Neubauten abgerissen werden soll, ein Fledermausquartier befindet. Grundsätzlich ist uns bekannt, dass in dem Wohngebiet Fledermäuse vorkommen. Alle heimischen Fledermausarten werden im Anhang IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG) geführt und gelten somit nach § 7 (2) Nr. 14b BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“. Aus diesem Grund fordern wir eine artenschutzrechtliche Prüfung vor	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Im Laufe des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

	<p>dem Abriss aller Altgebäude. Sollten dabei Fledermausquartiere gefunden werden, darf das Gebäude erst im Herbst abgerissen werden. Darüber hinaus bedarf es unbedingt der Schaffung von Ersatzquartieren in unmittelbarer Nähe.</p> <p>Des Weiteren wurden Schwalbennester an den Bestandsgebäuden entdeckt. Auch hier fordern wir eine artenschutzrechtliche Prüfung und die Schaffung von Ersatz. Zudem können die betroffenen Häuser erst nach Ende der Brutsaison abgerissen werden.</p>	
	<p>Im Bereich des Bebauungsplangebietes für die angedachte Wohnbebauung wird derzeit von 76 Wohneinheiten und somit von etwa 175 neuen Einwohnern ausgegangen. An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass das Gebiet komplett von Schutzgebieten umgeben ist und es sich somit um eine sensible Umgebung handelt. Durch die erhöhte Einwohnerzahl ist mit einem höheren Freizeitdruck und einer größeren Verkehrsbelastung zu rechnen. Das hat direkte Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und die dort lebenden Arten. Wir gehen daher von einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgebiete aus. Wir fordern, die konkreten Auswirkungen durch eine FFH-Verträglichkeitsanalyse untersuchen zu lassen. Darüber hinaus sollte die Anzahl der Wohneinheiten reduziert werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Im Laufe des Verfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, welcher die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
	<p>Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Splittersiedlung. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gestaltet sich bei Splittersiedlungen schwierig. Die Anwohner werden verstärkt auf ihren privaten PKW zurückgreifen müssen. Zur Erreichung der Klimaziele müssen jedoch attraktive Alternativen zum Individualverkehr geboten werden. Splittersiedlungen fördern die Zersiedlung und sind aus der Sicht des Natur- und Klimaschutzes nicht unterstützenswert. Sie sollten nicht weiter ausgebaut werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Der Ausbau des ÖPNV-Netzes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Jedoch wird im Rahmen der weiteren Planung auch dieser geprüft. Die Grundlagen für die Siedlungserweiterung an dieser Stelle wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans geschaffen, in dem gemischte Bauflächen ausgewiesen werden. Im Hinblick auf die städtebauliche Situation wird mit dem festgesetzten WA die mögliche städtebauliche Dichte eines MI deutlich unterschritten, was in Abwägung mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu der maßvollen vorliegenden Planung geführt hat. Da für die Schaffung neuen, dringend benötigten Wohnraums hier weder Ackerland aus der Nutzung genommen noch Wald gerodet werden muss, gehen von einer Siedlungserweiterung an dieser Stelle nicht die üblichen Gefahren einer Splittersiedlungs-Erweiterung aus.</p>
	<p>Ein weiterer Aspekt, den wir bei dem derzeitigen Bebauungsplan vermissen, sind Maßnahmen gegen den Klimawandel. Bei</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p>

	den Neubauten sollten energetische Optimierungen von Anfang an mit bedacht werden. Im Rahmen eines auf das Gebiet „Wohnen an der Neumühle“ bezogenes Energiekonzeptes würden die Auswirkungen auf den Klimawandel greifbarer werden und sich besser optimieren lassen. Außerdem gilt es, zusätzliche Anreize für Häuser mit Passivhausstandard und Null-Emissions-Häuser zu schaffen.	Im Rahmen des Verfahrens wird ein Klimagutachten erarbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Ein Energiekonzept wird im Zuge der weiteren Planung erarbeitet.
	Zusammenfassend möchten wir folgendes festhalten: Wir weisen auf die notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfungen bezüglich der Fledermäuse und den Schwalben hin. Für den Naturschutz besonders ausschlaggebend ist die Lage des Wohngebietes, da es komplett von Schutzgebieten umgeben ist.	<b>Kenntnisnahme:</b> Artenschutzprüfung und FFH-Verträglichkeitsprüfung werden im weiteren Verfahren erarbeitet.
	Das erfordert eine Reduzierung der geplanten Einwohner und einer FFH-Verträglichkeitsprüfung. Splittersiedlungen halten wir generell nicht für unterstützenswert und fordern die genaue Überprüfung möglicher Alternativen.	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Aus den genannten Gründen ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ohne auf Ackerflächen oder Wald zurückgreifen zu müssen ein Alleinstellungsmerkmal des Plangebiets, weshalb die Planung an dieser Stelle weiterverfolgt werden soll.
	Bei der Bebauung selbst sehen wir Nachholbedarf bei der energetischen Optimierung.	<b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Die in einem „Angebotsbebauungsplan“ praktisch erprobten Festsetzungen für eine energetisch möglichst nachhaltige Siedlung, wie z.B. kompakte Baukörper, Südausrichtung gemäß geomorphologischer Gebietseignung, zu begrünende Flachdächer, etc. sind berücksichtigt worden.
	Wir begrüßen eine konstruktive Auseinandersetzung mit den genannten Themenfeldern und hoffen auf diese Weise zu einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes "Wohnen an der Neumühle" im Sinne von Natur und Mensch beigetragen zu haben!	<b>Kenntnisnahme:</b> Alle vorgebrachten Anregungen werden in die fach- und sachgerechte Abwägung des Gemeinderats eingestellt.
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz   Direktion Landesarchäologie 01.07.2021	In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet, bei der es sich um einen römischen Einzelfund handelt (Fdst. Offenbach 9). Da jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen ist, dass es sich bei diesem Einzelfund um ein sekundär verlagertes Objekt handelt, haben wir gegen die Planung keine Bedenken.	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden: 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom	<b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.

	<p>23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p> <p>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <p>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eVorhabenträgerl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p>	
	Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.	<b>Kenntnisnahme:</b> Eine weitere Beteiligung erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens gemäß § 4 (2) BauGB.
	<p>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.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.
Industrie- und Handelskammer für die Pfalz 02.07.2021	Vielen Dank für die Zusendung Ihres Schreibens in o.g. Bauleitplanung. Diesbezüglich haben wir keine Einwände oder Anregungen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
BUND Südpfalz 05.07.2021	Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., vertreten durch die Kreisgruppe Südpfalz, nimmt zur ausliegenden Planung Stellung:	<b>Kenntnisnahme.</b>

	Das Plangebiet liegt im Vogelschutzgebiet VSG-6715-401 ‚Ofenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen‘ und direkt angrenzend an das FFH-Gebiet FFH-6715-302 ‚Bellheimer Wald mit Queichtal‘ und Biotopen des LRT 6510 ‚Magere Flachland-Mähwiesen‘ in gutem Erhaltungszustand.	
	Durch die Bautätigkeiten im Zuge einer geplanten Erweiterung der Wohngebäude und der Zufahrtsstraße sind Beeinträchtigungen der Umwelt in Form von Lärm, Abgasen und Flächenverbrauch zu befürchten. Da das Plangebiet in einem sensiblen naturnahen Bereich liegt sind diese Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu reduzieren.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Im Laufe des Verfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, welcher die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
	Zudem sollte die geplante Bebauung sich in das landschaftliche Bild der Queichauen-Niederung einpassen. Wir begrüßen die Planung im Sinne der Nachverdichtung durch Nutzung bereits versiegelter Gebiete anstelle von Flächenverbrauch im Außenbereich, fordern aber eine Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Mit der Anlage eines Waldsaums mit standortangepassten Baumarten, die die Höhe der Bebauung erreichen, ließe sich zudem eine Eingrünung schaffen.	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Die Grundlagen für eine bauliche Erweiterung der Siedlung wurden schon auf Ebene des Flächennutzungsplans geschaffen, der hier mit einer gemischten Baufläche an der Stelle sogar noch deutlich höhere Dichtewerte vorsieht, als im Bebauungsplan festgesetzten WA zugelassen werden. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was hinsichtlich der städtebaulichen Situation maßvoll unter Verzicht auf das volle Ausschöpfen der Möglichkeiten aus dem Flächennutzungsplan geschieht. Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird an der Planung festgehalten. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe entsprechend des städtebaulichen Entwurfs werden die Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 17 BauNVO zum Großteil eingehalten. Weil die Bebaubarkeit mit Doppelhausbebauung (Lärmschutzbebauung) entlang der Kreisstraße ermöglicht werden soll, wird GRZ von 0,4 lediglich in Teilbereich 1 geringfügig überschritten. Eine entsprechende Eingrünung des Plangebiets wird im Rahmen weiterer Untersuchungen (Umweltbericht) geprüft.
	In Teil B der planungsrechtlichen Festsetzungen fehlen unter Punkt 6 die Angaben zu den Artenschutzfachlichen Maßnahmen, hier unter anderem zu den Ausgleichs- und den planinternen Maßnahmen. Wir bitten, diese in Anbetracht der Lage im Natura 2000-Gebiet naturschutzfachlich tiefgehend zu erarbeiten und im Zuge der Beteiligung an die anerkannten Naturschutzverbände nachzureichen.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Im Laufe des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd   Re-	Das Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum auf einer Fläche eines ehemaligen Tanzlokals in nordöstlicher Lage der Gemeinde im Ortsteil „Neumühle“.	<b>Kenntnisnahme.</b>

<p>gionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz 05.07.2021</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung zu v.g. Bebauungsplan ergeben sich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes die nachfolgenden allgemeinen Hinweise:</p>	
	<p><b>Wasserwirtschaft</b> <u>Wasserschutzgebiete</u> Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Planbereich nicht betroffen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p><u>Gewässer / Überschwemmungsgebiete</u> Im dargestellten Geltungsbereich befinden sich am nördlichen, südlichen und östlichen Randbereich Gräben (Gewässer III. Ordnung).</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p>Eine wesentliche Zielvorgabe zur Erreichung des guten ökologischen und chemischen Zustandes im Sinne der EG-WRRL ist es, den Fließgewässern zur Förderung der biologischen Wirksamkeit und zur natürlichen Entwicklung, sowie aus Gründen der Unterhaltung genügend Freiraum zuzugestehen. Der erforderliche Freiraum ist von der Bedeutung (Größe) des Gewässers sowie der örtlichen Gegebenheit abhängig. Die Ausweisung von freizuhaltenden Gewässerentwicklungskorridoren zur Erhaltung und Förderung der biologischen Wirksamkeit der Gewässer und seiner Ufer und Gewässerrandstreifen zum Erhalt und der Verbesserung der ökologischen Gewässerfunktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung der Stoffeinträge aus diffusen Quellen wird damit einhergehend grundsätzlich gefordert. Gewässerentwicklungskorridore dienen dem Naturschutz und der Landespflege, sie ermöglichen eine natürliche Entwicklung. Gewässerrandstreifen mindern oder verhindern u.a. Stoffeinträge von benachbarten Nutzflächen in ein Gewässer und wirken somit als Puffer zwischen in der Regel intensiv genutzten Flächen am Gewässer und dem Gewässer selbst. Für Gewässer, die von Baugebieten tangiert werden oder sogar durch Baugebiete führen, sind daher Uferkorridore in ausreichender Breite auszuweisen, um der vorgenannten Zielvorstellung zu entsprechen.</p>	<p><b>Der Anregung wurde bereits entsprochen:</b> Für den Gewässerrandstreifen wurde eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.</p>
	<p>Ich weise darauf hin, dass entlang der vorhandenen Gräben von der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 3,00 m Breite von jeglichen baulichen Anlagen und jeglicher Nutzung (dazu gehören auch Zäune, Lagerplätze etc.) mit Ausnahme</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>

	<p>der Gewässerpflege, freizuhalten ist. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der 10 m-Zone Gewässer III. Ordnung bedürfen neben der baurechtlichen Genehmigung auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG.</p>	
	<p>Ein festgesetztes oder geplantes Überschwemmungsgebiet ist nicht direkt betroffen.          Jedoch wird der Bereich „Neumühle“ vom mit Rechtsverordnung vom 10.04.2002 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Queich komplett umgrenzt. Die Grundlage hierfür bildet ein Abfluss mit der Jährlichkeit HQ100. Bei noch größeren Abflussereignissen ist es jedoch jederzeit möglich, dass auch diese Grenzen überschritten werden.          Ich weise entsprechend darauf hin, dass bei extremen Hochwasserereignissen der Planbereich überschwemmt werden kann.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>          Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
	<p><u>Schmutzwasser</u>          Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Offenbach) zuzuführen.          In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass eine regelmäßige (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100 erfolgt und durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, ob das System den Anforderungen genügt und entsprechend betrieben wird.          Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt.          Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftheit wird ausgegangen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>          Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.</p>
	<p>Der Planbereich ist ca. 150 m von der Kläranlage Offenbach entfernt. Unter Berücksichtigung des „sogenannten“ Abstandserlasses darf in der Regel seitens der Gewerbeaufsicht der Errichtung einer Kläranlage in einer Entfernung &lt; 300 m von der Wohnbebauung bzw. &lt; 150 m von Gewerbegebieten nicht zugestimmt werden. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass bei einer Umsetzung des Baugebietes die Verbandsgemeinde als</p>	<p><b>Klärung durch Geruchsgutachten</b></p>

	<p>abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unmittelbar Gefahr läuft die Kläranlage in Bezug auf Geruchs- bzw. Lärmbelästigung ggf. zu erweitern oder ggf. auflassen zu müssen.</p>	
	<p>Die Gewerbeaufsicht bzw. die VGW Offenbach sind wg. der v.g. Abstandsproblematik und möglichen Geruchs- bzw. Lärmbelästigungen aus dem Bereich der KA Offenbach zu beteiligen.</p>	<p><b>Herr Huber: Wurden die entsprechenden TöB's beteiligt?</b></p>
	<p><u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u>  Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.  Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.  Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.  Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.  Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.  Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>  Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.</p>

	Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.	<b>Der Anregung wurde bereits entsprochen:</b> Die geplanten Gebäude im Gebietsinneren müssen als Flachdachgebäude errichtet werden.
	Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.	<b>Kenntnisnahme:</b> Wird im Rahmen der weiteren Planung beachtet.
	Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.	<b>Der Anregung wurde schon entsprochen:</b> Durch die Festsetzungen z.B. zur Dachbegrünung ist dem Aspekt Kühlung durch Verdunstung schon Rechnung getragen worden.
	<u>Starkregen / Hochwasserschutz</u> Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, weise ich darauf hin, dass bei Regenernissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann. Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Offenbach und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen. Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandsgemeinde Offenbach wird verwiesen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden. Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.	<b>Kenntnisnahme:</b> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.
	<u>Grundwasser</u> 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 Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.	<b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
	<u>Geothermische Nutzung</u> Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen verweise ich auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau	<b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.

	<p>in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter <a href="https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html">https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html</a>).</p> <p>Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.</p>	
	<p><b>Abfallwirtschaft/Bodenschutz</b>  <u>Altablagerungen</u>  Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BISBoKat) 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.  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.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>  Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
	<p><u>Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u>  Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter <a href="http://www.mueef.rlp.de">www.mueef.rlp.de</a>) hingewiesen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b>  Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
<p>Verband Region Rhein-Neckar  05.07.2021</p>	<p>Zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf nimmt der Verband Region Rhein-Neckar wie folgt Stellung:</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

	<p>Das Grundzentrum Offenbach ist gemäß Plansatz Z 1.4.2.4 in Verbindung mit Anhang Nr. 1.3 des Anhörungsentwurfes zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar als „Siedlungsbereich Wohnen“ eingestuft. Dies bedeutet, dass Offenbach über den Eigenbedarf hinaus auch an dem Bedarf aus dem positiven Wanderungssaldo in der Region partizipieren kann. Entsprechend der aktuellen Wohnbauflächenbedarfsermittlung unseres Verbandes ergibt sich für Offenbach ein Bedarf an zusätzlichen Bauflächen. Insoweit entspricht die geplante wohnbauliche Entwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Diskothek Datscha grundsätzlich den diesbezüglichen regionalplanerischen Vorgaben.</p>	
	<p>Dennoch ist das Plangebiet, angrenzend an die nördlich angrenzende Splittersiedlung für eine wohnbauliche Nutzung unseres Erachtens nur eingeschränkt geeignet, da dieses keine räumliche Verknüpfung mit dem Siedlungskörper der Gemeinde Offenbach aufweist und über die wohnbauliche Nutzung hinaus auch über keine Infrastruktur verfügt. Dies erfordert für künftige Bewohner an diesem Standort einen erhöhten Mobilitätsaufwand, was auch unter klimaökologischen Gesichtspunkten kritisch zu bewerten ist.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Grundlagen für eine bauliche Erweiterung der Splittersiedlung wurden schon auf Ebene des Flächennutzungsplans geschaffen, der hier mit einer gemischten Baufläche an der Stelle sogar noch deutlich höhere Dichtewerte vorsieht, als im Bebauungsplan festgesetzten WA zugelassen werden.</p>
	<p>Eine verdichtete Bauweise entspricht zwar den Zielen der Raumordnung hinsichtlich einer flächensparenden und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung; aber an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort eine Wohnbauflächendichte von etwa 75 Wohneinheiten je Hektar anzustreben, die mitunter nicht einmal in den Ober- und Mittelzentren im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion erreicht wird, erscheint der Raum- und Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes nicht angemessen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was hinsichtlich der städtebaulichen Situation maßvoll unter Verzicht auf das volle Ausschöpfen der Möglichkeiten aus dem Flächennutzungsplan geschieht.</p>
	<p>Somit bestehen zusammenfassend regionalplanerische Bedenken hinsichtlich der angestrebten, stark verdichteten Wohnbebauung auf einer Fläche, die sich für eine solche Nutzung unseres Erachtens ohnehin nur bedingt eignet.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Öffentlichkeit	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Bürger 1 24.06.2021</p>	<p>Hiermit lege ich Widerspruch zum Bebauungsplan Neumühle ein</p> <p>1. Unmittelbar vor meinem Haus (Neumühle 1a) sind in der Planung Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Staffelgeschoss vorgesehen. Sonne-bzw. Tageslicht sind ein unumstrittener Lebensfaktor. Der hier zu erwartende Schattenwurf wird enorm sein. Dies betrifft auch die anderen bereits bestehenden Häuser. Es wird mit solchen Gebäuden extrem die Lebensqualität der bisherigen Bewohner der Neumühle gesenkt.</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Entsprechende Nachteile werden nicht gesehen, da dem Nachbartschutz dienende landesbauordnungsrechtliche Abstände eingehalten werden. Die mittelfristige Flächenplanung einer Gemeinde ist an sich verändernde Planungsziele der Gemeinde anzupassen.</p>
	<p>2. Die Straße, die im Plan gegenüber von meinem Grundstück eingeplant ist, sollte doch eine Sackgasse werden, sonst wird das Verkehrsaufkommen in unserer Straße um ein vielfaches höher sein, als dies im Moment der Fall ist. Jedes Auto das dann bei Dunkelheit aus der Straße herausfährt, wird auch seinen Lichtkegel genau in unser Haus werfen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Eine Errichtung einer Sackgasse an dieser Stelle wird nicht als sinnvoll erachtet, da diese zu einen weiteren Flächenverbrauch durch Vollversiegelung der Straße mit sich ziehen würde. Außerdem wird durch das vorgesehene Ringsystem innerhalb des Plangebiets eine Verzahnung mit dem bestehenden Straßensystem angestrebt.</p>
	<p>3. Ich finde die Gebäudehöhe der Mehrfamilien Häuser zu hoch. Die passen gar nicht in unser schönes Landschaftsbild, in der die Störche zuhause sind (immaterielles Kulturerbe). Ein neues Gebäude muss dem Gebietscharakter des Baugebietes entsprechen. Dies ist bei den Planungen aktuell nicht der Fall. Es ist ein Abklatsch einer „Mini-Stadt“ geplant.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Die Grundlagen für eine bauliche Erweiterung der Siedlung wurden schon auf Ebene des Flächennutzungsplans geschaffen, der hier mit einer gemischten Baufläche an der Stelle sogar noch deutlich höhere Dichtewerte vorsieht, als im Bebauungsplan festgesetzten WA zugelassen werden. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was hinsichtlich der städtebaulichen Situation maßvoll unter Verzicht auf das volle Ausschöpfen der Möglichkeiten aus dem Flächennutzungsplan geschieht. Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird an der Planung festgehalten. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe entsprechend des städtebaulichen Entwurfs werden die Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 17 BauNVO zum Großteil eingehalten. Weil die Bebaubarkeit mit Doppelhausbebauung (Lärmschutzbebauung) entlang der Kreisstraße ermöglicht werden soll, wird GRZ von 0,4 lediglich in Teilbereich 1 geringfügig überschritten.</p>
	<p>4. Haben wir alten Anwohner mit Kosten zu rechnen, zum Beispiel Straßenausbau oder mit Mehrwert der Grundstücke wie es in Offenbach um den Marktplatz geschehen ist?</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Kostentragung- und -verteilung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

	Diese Kosten wäre ich nicht bereit zu tragen, da es für mich keinen Mehrwert bzw. Sinn hat und ich nicht auf zusätzliche sogenannte „Verschönerungen“ angewiesen bin.	
	5. Werden wir unsere Hausnummern behalten? Das Umschreiben wäre ganz schön aufwendig, teuer und Zeitintensiv, wozu ich mich ebenso nicht bereit erkläre, diese Kosten zu tragen.	<b>Kenntnisnahme:</b> Die Vergabe der Hausnummern ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
	6. Durch den Bau der Häuser/Wohnungen wird zudem ein extremer Lautstärkepegel, der ebenso die Lebensqualität der jetzigen Anwohner mindert, erzeugt. Nicht nur die Lautstärke, sondern auch der Dreck, Staub und die Verschmutzung die anfallen, werden die nebenstehenden Häuser verschmutzen.	<b>Die Einschätzungen werden nicht geteilt:</b> Unabhängig vom Bebauungsplan gibt es gesetzliche Regelungen, die für eine gegenseitige Rücksichtnahme bei Baumaßnahmen einzuhalten sind. Im Übrigen kommt es bei jedem einzelnen Bauvorhaben während der Bauphase zu erhöhten Staub- und Schmutzbelastungen. Entsprechende Schutzmaßnahmen zur Eindämmung können getroffen werden.
	PS: Ich denke, dass ich auch im Namen der meisten Einwohner der Neumühle schreibe. So war ja das Feedback nach der Begehung mit dem Gemeinderat.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Bürger 2 28.06.2021	Als neue Anwohner der Neumühle 15a nehmen wir hiermit Stellung zu dem Bebauungsplan „Wohnen an der Neumühle“. Es ist unserer Meinung nach verständlich, dass angesichts von Wohnungsnot und hoher Nachfrage nach Eigenheimen weitere Wohngebiete erschlossen und ausgebaut werden müssen. Daher richtet sich diese Stellungnahme vordergründig gegen die Planung mehrstöckiger Gebäude von mehr als drei Vollgeschossen (inkl. Staffelgeschoss). Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie Doppelhausbebauungen, welche die o. g. Anzahl an Geschossen nicht überschreiten, bleiben hiervon unberührt. Unsere Stellungnahme ist wie folgt zu begründen:	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Der aktuelle Bebauungsplan (siehe Teil E, 1. Abschnitt: „Für diese Mehrfamilienhäuser sind drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss vorgesehen“) impliziert eine signifikante Verschattung unserer Immobilie sowie der umliegenden Gebäude, sodass durch die Reduktion von Tageslicht (insbesondere in der Winterzeit) eine Verschlechterung der Lebensqualität bzw. des Wohlbefindens zu erwarten ist.	<b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Entsprechende Nachteile werden nicht gesehen, da Nachbarschützende Abstände eingehalten werden. In der mittelfristigen Flächenplanung einer Gemeinde ergeben sich immer wieder Veränderungen.
	Auch geht hiermit eine massive Veränderung des Ortsbilds mit einher, wodurch die besondere ruhige und naturnahe Lage der Neumühle verloren gehen würde.	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird an der Planung festgehalten. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe entsprechend des städtebaulichen Entwurfs werden die Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 17 BauNVO zum Großteil eingehalten. Weil

		die Bebaubarkeit mit Doppelhausbebauung (Lärmschutzbebauung) entlang der Kreisstraße ermöglicht werden soll, wird GRZ von 0,4 lediglich in Teilbereich 1 geringfügig überschritten. Eine entsprechende Eingrünung des Plangebiets wird im Rahmen weiterer Untersuchungen (Umweltbericht) geprüft.
	Stattdessen ist durch die Wohnraumverdichtung aufgrund der Mehrstöckigkeit ein viel höheres Lärm- und Verkehrsaufkommen anzunehmen. Aufgrund der dadurch resultierenden Einsichtigkeit auf unser Grundstück sehen wir zudem unsere Privatsphäre und Persönlichkeitsrechte gestört.	<b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird sowohl eine verkehrs- als auch eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
	Zusammenfassend sprechen wir uns gegen die Mehrstöckigkeit der geplanten Gebäude aus und fordern hingegen eine Limitierung von maximal drei Vollgeschossen inkl. Staffelgeschoss.	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Zum Großteil wird für das Plangebiet festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Lediglich entlang des Platzbereichs werden drei Vollgeschosse zugelassen, um den Platz durch entsprechende Raumkanten zu fassen.
Bürger 3 30.06.2021	Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan „Wohnen an der Neumühle“ ein. Zur Begründung: Der Ortsteil Neumühle liegt außerhalb von Offenbach, mitten in einem Vogelschutzgebiet. Wir können hier viele verschiedene Lebewesen beim Brüten und Jagdverhalten beobachten, wie beispielsweise Störche, Turmfalken, Milane, aber auch kleinere Flugtiere wie Schwalben, Bachstelzen und Fledermäuse. Nun ist mitten in diesem Vogelschutzgebiet, direkt angrenzend das Fauna-Flora-Habitat Gebiet und an die Queichwiesen, dem immateriellen Weltkulturerbe, das Offenbach bekannt macht und viele Störche zu uns lockt, ein großes Wohngebiet geplant. In diesem neuen Wohngebiet sollen mehrere hohe Wohnblöcke gebaut werden (u.a. 5 Wohnblöcke a 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und mehrere Wohnblöcke mit 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss). Damit steigt die Wohndichte und das Verkehrsaufkommen rapide an.	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Das führt zu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- einem drastischen Anstieg der Menschenmengen auf das umliegende Naturschutzgebiet. Darunter wird die Natur und die Artenvielfalt leiden.</li> <li>- eine ausgesprochen hohe Wohndichte beeinflusst negativ, sogar gravierend die Lebensqualität der jetzigen und zukünftigen Einwohner.</li> </ul>	<b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Im Laufe des Verfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, welcher die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einer Bildung einer abgeschiedenen Siedlung ohne bequeme Anbindung an den Ortskern</li> </ul>	<b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einem unattraktiven und unansehnlichen Landschaftsbild. Die Hochhäuser zerstören den ländlichen Charakter und den Anblick.</li> </ul>	<p>Grundsätzlich obliegt die Planungshoheit der Gemeinde. In der mittelfristigen Flächenplanung einer Gemeinde ergeben sich immer wieder Veränderungen.</p> <p>Die Gemeinde Offenbach nimmt ihre Funktion als Unterzentrum wahr. Um den Anforderungen auch zukünftig gerecht zu werden, betreibt die Kommune eine konsequente Strategie zur Stärkung ihres Standortprofils. Die Gemeinde Offenbach an der Queich verzeichnete in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs und benötigt daher dringend Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum konnte bisher am Markt nicht gedeckt werden, daraus folgt ein Mangel an Wohnraum. Um dem entgegenzuwirken will die Gemeinde in der Neumühle nördlich des Kernorts Offenbach eine derzeit teilweise bebaute Fläche (Tanzlokal Datscha) als Bauland entwickeln. Eine Konversion der Flächen hin zu einer zeitgemäßen Wohnbaufläche entspricht demnach den Entwicklungszielen der Gemeinde.</p> <p>Die Anbindung des Gebiets an das öffentliche Verkehrsnetz ist Bestandteil der Planung.</p>
	<p>Ich bitte Sie daher, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan zu den Gunsten der Erhaltung der Natur, der Lebensqualität der jetzigen Einwohner vorzunehmen, die Höhe der geplanten Wohnblocks drastisch einschränken und die Anzahl der geplanten Wohneinheiten deutlich zu reduzieren.</p> <p>Ich grüße Sie mit der Bitte um Beachtung meiner Einwände.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Die Grundlagen für eine bauliche Erweiterung der Siedlung wurden schon auf Ebene des Flächennutzungsplans geschaffen, der hier mit einer gemischten Baufläche an der Stelle deutlich höhere Dichtewerte vorsieht, als im Bebauungsplan festgesetzten WA zugelassen werden. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was hinsichtlich der städtebaulichen Situation maßvoll unter Verzicht auf das volle Ausschöpfen der Möglichkeiten aus dem Flächennutzungsplan geschieht. Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird an der Planung festgehalten. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe entsprechend des städtebaulichen Entwurfs werden die Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 17 BauNVO zum Großteil eingehalten. Weil die Bebaubarkeit mit Doppelhausbebauung (Lärmschutzbebauung) entlang der Kreisstraße ermöglicht werden soll, wird GRZ von 0,4 lediglich in Teilbereich 1 geringfügig überschritten.</p> <p>Die Schaffung neuen Wohnraums ist Planungsziel der Gemeinde. Aufgrund des Planungsgrundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung und der sparsamen Flächeninanspruchnahme wird an der Planung festgehalten.</p>

<p>Bürger 4 01.07.2021</p>	<p>Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanvorentwurfs „Wohnen an der Neumühle“ der Ortsgemeinde Offenbach bringe ich nachstehend meinen Widerspruch vor.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
	<p><u>Grundsätzliche Bedenken zur Lage des Plangebietes</u>  Das Plangebiet befindet sich in, vom Ortskern, isolierter Lage, innerhalb eines Vogelschutzgebietes direkt angrenzend an Naturschutzgebiet und die mit ihrem besonderen Bewässerungssystem das Prädikat „immaterielles Weltkulturerbe“ tragenden Queichwiesen. Die landschaftliche Qualität dieses Raumes als Bestandteil einer vergleichsweise intakten Natur hat hier besondere Bedeutung und derzeit hohe Erholungseignung. Die geplante Bebauung ist in der Größenordnung mit dieser sensiblen und landschaftlich exponierten Stelle nicht verträglich.  Daraus ersichtliche Probleme;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Wegebau und Bevölkerungszuwachs erhöhter Nutzungsdruck auf die Natur</li> <li>- durch isolierte Lage ohne Sichtschutz zum Ortskern, erhöhte Anforderungen an Mobilität von Anwohnern mit in der Regel 2 Autos pro Familie und die damit einhergehende</li> <li>- erhöhte Verkehrsbelastung, durch nötige neue Anbindung zum Ortskern, verbunden mit Emissionen, Staub und Lärm</li> <li>- durch notwendige Installation eines Anschlusses an den ÖPNV erforderliche Breite der neuen Zufahrtsstraße sowie</li> <li>- dadurch resultierende unzumutbare landschaftliche und ökologische Beeinträchtigungen und Zerstörungen</li> </ul> <p>Ich bitte die massiven Eingriffe in die Natur die mit der Bebauung in solch einer Dimension einhergehen zu bedenken.  Die nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Grundwasser, artgeschützte Tier-, und Vogelarten dürfen nicht in Kauf genommen oder gar fahrlässig gefährdet werden.  Hier ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend erforderlich, die besonders auch die Verträglichkeit des Bauvorhabens in Hinsicht auf die unmittelbare Nähe zu den Schutzgebieten prüft.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Im Laufe des Verfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, welcher die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
	<p><u>Verkehr</u>  Das vorgestellte Verkehrskonzept ist bisher nur unzureichend geplant. Unberücksichtigt blieben u. A. Konzepte für Radfahrer,</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b>  Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird sowohl eine verkehrs- als auch eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.</p>

	<p>Fußgänger und Busverkehr. Lösungen betreffend Lärmschutz sind nicht angedacht oder geplant.</p> <p>Bei der im Bebauungsplan zulässigen Anzahl von Wohneinheiten ergibt sich die Verpflichtung ca.160 Stellplätze zu schaffen, die eine enorme Verkehrsdichte auf kleinem Raum mit sich bringen, was mit erheblichem Lärm, Gestank und Stress sowie Verschlechterung der Wohnqualität einhergeht. Die nördliche Anbindung an die bereits vorhandene Straße bedeutet für die ansässigen Bewohner durchgehenden Verkehr und parkende, die Straße verengende Fahrzeuge.</p>	<p>Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die weitere Erschließungsplanung berücksichtigt alle Verkehrsteilnehmer.</p>
	<p><u>Städtebau, Bebauungs- und Bewohnerdichte</u></p> <p>Der in der Neumühle vorherrschende bauliche Gebietscharakter wird bestimmt durch Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäuser mit Satteldach und erdgebundener Farbgebung. So ergibt sich ein stimmiges, in die umgebende, weitläufige Natur integriertes Gesamtbild. Die vielen mehrgeschossigen Wohnblocks, die im neuen Plangebiet vorgesehen sind, und sogar über 14 Meter Höhe überragen dürfen, würden hier in großem Kontrast stehen und widersprechen gänzlich einem Einfügungsgebot an die nähere Umgebung.</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b></p> <p>Der Bebauungsplan muss den Planungszielen der Gemeinde und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen. Einfügen im Sinne des §34 BauGB ist keine Maßgabe für den Bebauungsplan.</p>
	<p>Die in den geplanten Baufenstern vorgesehene Gesamthöhe der Gebäude muss reduziert, und die zugelassene Geschossanzahl auf insgesamt höchstens 2 zulässige Geschosse minimiert werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Zum Großteil wird für das Plangebiet festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Lediglich entlang des Platzbereichs werden drei Vollgeschosse zugelassen, um den Platz durch entsprechende Raumkanten zu fassen.</p>
	<p>Auch sollte die zulässige Gestaltung der Dächer überarbeitet werden, damit die neuen Gebäude sich optisch an den bereits bestehenden Gebäuden orientieren und das Gesamtbild der Neumühle weiterhin zur Landschaft passt.</p>	<p><b>Der Anregung wurde bereits entsprochen:</b></p> <p>Entlang der K 40 sind lediglich Satteldächer mit Dacheindeckungen in den Farbtönen Rot, Braun, Grau und Schwarz zulässig. IN den inneren Bereichen des Gebiets sind lediglich begrünte Flachdächer zulässig. Diese tragen einen wertvollen Anteil zum Schutz des Klimas bei.</p>
	<p>Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern mit der zusätzlichen Anlage zur Errichtung einer sozialen Institution wie Kindertagesstätte, Schule etc. ist hier wünschenswert und würde auch der enorm hohen Bevölkerungsdichte, zu der, der Bebauungsplan führt, entgegenwirken.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Die Grundlagen für eine bauliche Erweiterung der Siedlung wurden schon auf Ebene des Flächennutzungsplans geschaffen, der hier mit einer gemischten Baufläche an der Stelle sogar noch deutlich höhere Dichtewerte vorsieht, als im Bebauungsplan festgesetzten WA zugelassen werden. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was hinsichtlich der städtebaulichen Situation maßvoll unter Verzicht auf das volle Ausschöpfen der Möglichkeiten aus dem Flächennutzungsplan geschieht. Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen</p>

		Umgangs mit Grund und Boden wird an der Planung festgehalten. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe entsprechend des städtebaulichen Entwurfs werden die Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 17 BauNVO zum Großteil eingehalten. Weil die Bebaubarkeit mit Doppelhausbebauung (Lärmschutzbebauung) entlang der Kreisstraße ermöglicht werden soll, wird GRZ von 0,4 lediglich in Teilbereich 1 geringfügig überschritten.
	Die Stadt Landau hat aktuell eine Bewohnerdichte von ca. 565 Einwohnern pro km <sup>2</sup> . Bezogen auf die Fläche der Neumühle mit ca. 5.600m <sup>2</sup> würde dies einer Bewohnerdichte von 3 Einwohnern entsprechen. Bei der möglichen Wohnungszahl von 80 geplanten Wohneinheiten ergibt sich laut diesem Plan jedoch eine Bevölkerungsdichte von ca.180 Personen. Eine Reduzierung der geplanten Wohneinheiten auf dem Plangebiet was nur ca. 1 km <sup>2</sup> umfasst ist daher unumgänglich!	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> s.o.
	In Erwartung der Berücksichtigung meiner Bedenken bei den Planungsaktualisierungen verbleibe ich mit freundlichen Grüßen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Bürger 5 02.07.2021	Als Anwohner des Wohnortes Neumühle möchten wir folgende Einwände einreichen:	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Punkt 1: Naturschutzgebiet!! Mit Jägern gesprochen-> das ganze Wild wird aufgescheucht, daher auch bald kein Wild mehr-> zu viele Menschen Naturschutz auch für Störche wird groß in den Medien gezeigt Internet etc. Dies wird hierbei überhaupt nicht beachtet!!!	<b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Im Laufe des Verfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, welcher die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
	Punkt 2: Straßenerweiterung-> Grünstreifen müsste ja dann rechts+ links weg-> Naturschutz!!	<b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Im Laufe des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
	Punkt 3: Parkplätze sind jetzt schon knapp da viele Besucher die Natur erwandern möchten, Störche beobachten, etc. Was ist mit Anwohnern die nicht im Hof parken können oder auch ggf. nur 1 Fahrzeug? Wie soll das gestämmt werden, wenn lt. Baugesetz für jeden Haushalt 1,5!! Parkplätze geschaffen werden müssen???(wenn Haushalt 2 Fahrzeuge besitzt oder mehr??)	<b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Privatgrundstück richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Offenbach an der Queich vom 29.06.2017. Die Stellplatzsatzung legt fest, dass je geplanter Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Gemäß städtebaulichem Entwurf des Investors kann die erforderliche Zahl der Stellplätze auch im Plangebiet nachgewiesen werden.
	Punkt 4: Müll ist jetzt schon ein großes Thema, noch mehr Menschen noch mehr Müll!!!	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Abfallentsorgung ist im Rahmen der weiteren Planung zu klären.

	Punkt 5: Kosten Straßenbau - wer zahlt dies? Dies sollte Öffentlich gemacht werden. Anwohner Kosten Straßenbau? Wenn ja warum - Niemand der Anwohner hat vom Neubau einen Nutzen, nur der Bauherr !!!)	<b>Kenntnisnahme:</b> Die Kostentragung und -verteilung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
	Punkt 6: Das Gebiet Neumühle wird als Hochwasser-Risikogebiet erklärt !!!!!!!!!!!!!!!! Wie kann dann sogar eine Tiefgarage in Erwägung gezogen werden? Ist dies jetzt kein Hochwasser-Risikogebiet mehr?????????	<b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Gemäß der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd vom 05.07.2021 ist ein festgesetztes oder geplantes Überschwemmungsgebiet ist nicht direkt betroffen. Jedoch wird der Bereich „Neumühle“ vom mit Rechtsverordnung vom 10.04.2002 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Queich komplett umgrenzt. Die Grundlage hierfür bildet ein Abfluss mit der Jährlichkeit HQ100. Bei noch größeren Abflussereignissen ist es jedoch jederzeit möglich, dass auch diese Grenzen überschritten werden. Dem kann aber durch bauliche Maßnahmen begegnet werden.
	Punkt 7: Grünabfall -> wie soll dies funktionieren? es ist jetzt schon sehr viel Verkehr zu den Öffnungszeiten ...	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Im Laufe des Verfahrens wird eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
	Wir hoffen, dass Sie unsere Einwände auch erreichen und hoffen, diese Punkte noch einmal zu überdenken.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Bürger 6 02.07.2021	Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Wohnen an der Neumühle“ ein. Wir freuen uns, dass der Bürgermeister und die Fraktionsvorsitzenden bereit waren sich unsere Anliegen am 15.06.2021 vor Ort anzuhören. Als Anwohner der Neumühle sehen wir unsere Belange nicht zu genüge beachtet.	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Hintergrund: Aktuell zählen wir ca. 70 Einwohner in der Neumühle. Das hiesige Landschaftsbild ist geprägt von einem ländlichen Charakter, der sowohl historische Gebäude als auch harmonische Einfamilienhäuser beinhaltet. Wir alle, die wir hier leben wissen den wohl grünsten Fleck in Offenbach als Lebensraum, nicht nur für die Tier und Pflanzenwelt, sehr zu schätzen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Einwände: Wir leben inmitten eines Vogelschutzgebietes, direkt angrenzend an Naturschutzgebiet, in unmittelbarer Nähe verläuft die Flora-Fauna-Habitat Linie. Wir wissen um die Schutzbedürftigkeit dieses wertvollen Lebensraumes und sehen es als inakzeptabel, dass die Aufstellung des offengelegten Bebauungsplanes, der innerhalb dieses Gebietes, eine Ver-	<b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Im Laufe des Verfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, welcher die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

	<p>vierfachung der derzeitigen Bewohner vorsieht, durch den Gemeinderat in der vorliegenden Form beschlossen wird. Die hier entstehende Wohndichte (das Plangebiet umfasst lediglich ca. einen Hektar) ist viel zu groß. Dies birgt eine untragbare Erhöhung des Besucherdrucks auf das Naturschutzgebiet Queichwiesen und bedeutet für uns Anwohner einen nicht hinnehmbaren Einschnitt in unseren naturverbundenen Wohn- und Lebensraum.</p>	
	<p>Deshalb fordern wir eine Reduzierung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten, auch darf der GRZ-Wert nicht 0,75 übersteigen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b>  Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird an der Planung festgehalten. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe entsprechend des städtebaulichen Entwurfs werden die Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 17 BauNVO zum Großteil eingehalten. Weil die Bebaubarkeit mit Doppelhausbebauung (Lärmschutzbebauung) entlang der Kreisstraße ermöglicht werden soll, wird GRZ von 0,4 lediglich in Teilbereich 1 geringfügig überschritten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (GRZ I) darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II). Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit wird die Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO nicht überschritten, aber die grundsätzlich zulässige GRZ II wird maßvoll angehoben. Dies dient dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die Erhöhung ist erforderlich, weil der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften auch die Anzahl nachzuweisender Stellplätze pro Wohneinheit auf 2,0 erhöht. Tiefgaragen können den Eingriff in den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen und tragen durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren</p>

		Autos zu einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) bei. Deshalb ist eine Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 vertretbar.
	Die extrem hohe Wohndichte sehen wir auch aus soziologischen Gründen sehr bedrohlich. In einer Exklave weitab von der Heimatgemeinde, gilt es eine Bewohnerschaft mit „besonderen“ Eigenschaften zu vermeiden. Eine Integration in die Dorfgemeinschaft Offenbachs wäre hier zumindest erschwert, wenn nicht gar unmöglich. Dies ist nicht im Sinne der Bürger der Gemeinde Offenbach!	<b>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</b>
	Im bisherigen Bebauungsplan der Neumühle galt für uns alle bei Neubauten eine Traufhöhe von ca. 5 m um den landschaftlichen Charakter zu wahren. Die im neuen Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster erlauben zu den nur wenigen geplanten Reihenhäusern, 11 Wohnblöcke, mit bis zu 14m Höhe plus zusätzliche Staffelgeschosse, die einem nicht hinnehmbaren städtischen Charakter entsprechen, das hiesige Landschaftsbild vernichtend beeinträchtigen, und in dieser Größe in keiner Weise vereinbar sind mit der unmittelbaren Nähe zum Naturschutzgebiet. Deshalb lehnen wir sowohl die geplante Bauhöhe als auch die Geschossanzahl kategorisch ab und fordern eine Reduzierung der Geschosshöhen um mindestens 2 Stockwerke.	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Im städtebaulichen Entwurf sind 22 Doppelhaushälften sowie fünf Mehrfamilienhäuser im zentralen Platzbereich vorgesehen. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe wird die Planung gesichert. Eine entsprechende Eingrünung des Plangebiets wird im Rahmen weiterer Untersuchungen (Umweltbericht) geprüft, um die Einbindung in das Landschaftsbild sicherzustellen..
	Viele von uns befürchten während der Bauphase der geplanten Tiefgaragen eine Absenkung des Grundwassers, was mögliche Setzungsrisse an unseren bestehenden Gebäuden nach sich ziehen würde. Wir sehen diese Bedenken nicht beachtet und wünschen eine nachvollziehbare Darstellung einer diesbezüglichen Prüfung.	<b>Kenntnisnahme:</b> Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen.
	Außer der im Plan vorgesehenen Parkplätze (2 Stück) pro Wohneinheit, sind keine weiteren Parkmöglichkeiten für Besucher vorgesehen. Dem Argument: „Das haben wir bei jedem Neubaugebiet“ können wir nicht folgen, da innerorts genügend Straßen für ein Parkangebot zur Verfügung stehen. Für die Neumühle gilt das nicht, da hier lediglich das direkt angrenzende Naturschutzgebiet und die Queichwiesen als Ausweichfläche vorhanden sind, hier nur eine Zufahrtsstraße besteht, die beiden, im offengelegten Bebauungsplan angelegten Stichstraßen sehr schmal sind, und noch nicht einmal ein Bürgersteig	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Privatgrundstück richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Offenbach an der Queich vom 29.06.2017. Die Stellplatzsatzung legt fest, dass je geplanter Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Gemäß städtebaulichem Entwurf des Investors kann die erforderliche Zahl der Stellplätze auch im Plangebiet nachgewiesen werden. Im Rahmen der weiteren Planung wird geprüft, ob weitere Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen werden können.

	als ausweichende Parkfläche geplant ist. Wir fordern in der Planung ausreichend Parkplätze (auch für Besucher) die nicht zu Lasten der Natur, und der direkt angrenzenden Queichwiesen, gehen.	
	Die Erweiterung der Infrastruktur, den Ausbau bzw. Neubau der Straße die Offenbach mit dem derzeit außerhalb des Ortes liegenden Plangebietes verbinden soll, sehen wir als nicht ausreichend beleuchtet. Um dem zu erwartenden erhöhtem Verkehrsaufkommen, sowohl in Hinsicht auf künftige Anbindung an ÖPNV mit Busverkehr (auch mit Begegnungsverkehr), der bislang in diesem Bereich nicht vorhanden ist, es aber bei einer solch hohen Vervielfachung der Anwohner zwingend notwendig wird, als auch als einzige Zufahrtmöglichkeit zur Kläranlage, gerecht zu werden, dabei der zu erwartenden Parkplatznot vorzubeugen, ohne auf den bestehenden überregional gern genutzten Fahrradweg verzichten zu müssen, müsste die Gemeinde durch die nötige Breite der neuen Straße zu Lasten der schützenswerten Grünflächen bauen. Dies bitten wir nochmal genauer zu prüfen.	<b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Im Laufe des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Ausbau des ÖPNV-Netzes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Jedoch wird im Rahmen der weiteren Planung auch dieser geprüft.
	Weiterhin möchten wir von der Gemeinde zugesichert bekommen, dass wir als Anlieger von den Kosten aller mit dem neuen Bauvorhaben verbundenen Maßnahmen entbunden werden.	<b>Kenntnisnahme:</b> Die Kostentragung und -verteilung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
	Eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern, Doppel-, oder Reihenhäusern mit Satteldach, die sich an den bestehenden Gebäuden orientieren, entsprechen dem ländlichen Charakter der Neumühle und lassen sich erträglicher ins landschaftliche Bild des Naturschutzgebietes einbeziehen.	<b>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</b>
	Den offengelegten Bebauungsplan-Vorentwurf, in dieser Form, lehnen wir ausdrücklich ab.	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Hiermit erkläre ich mich solidarisch mit den vorgenannten Einwänden und unterstütze diese mit meiner Unterschrift.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Bürger 7 02.07.2021	Hiermit möchten wir gegen den am 20.05.2021 vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan in der jetzigen Form Einspruch einlegen bzw. fordern eine Änderung in folgenden Punkten:	<b>Kenntnisnahme.</b>
	1. Hintergrund Die Neumühle liegt eingebettet in Naturschutzgebieten und dem Weltnaturerbe (Queichwiesen) außerhalb vom Kernort Offenbach. Das Bild ist geprägt durch einen ländlichen Charakter, der sowohl historische Gebäude (teilweise über 350 Jahre alt)	<b>Kenntnisnahme.</b>

	als auch sich harmonisch einfügende Häuser darstellt. Aktuell leben und wohnen dort ca. 65 Bürger.	
	<p>2. Einwände</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die geplante Vervierfachung der Einwohner gerät das ländliche System aus den Fugen, es werden nahezu 200 Menschen dazukommen und fast ebenso viele Fahrzeuge. Das verkraftet diese sensible Landschaft nicht. Deshalb fordere ich eine Reduktion der Wohneinheiten auf maximal 45.</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b>  Durch das geplante Bauvorhaben werden Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO nur geringfügig überschritten und entsprechen daher den Zielen der Gemeinde neuen Wohnraum zu schaffen. Im Übrigen weist der Flächennutzungsplan für Teile des Plangebiets gemischte Baufläche aus, wo eine höhere Dichte erzielt werden könnte. Daher wird an der Zahl der Wohneinheiten festgehalten.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das bisherige Landschaftsbild soll erhalten bleiben. Bisher mussten sich Bauherren auch an die entsprechenden Vorgaben halten. Deshalb fordere ich eine Beibehaltung der Traufhöhe von 5,5 Metern und das Verwenden von Satteldächern mit einer Neigung von 30-40 Grad. Auch darf der GRZ Wert nicht 0,75 übersteigen.</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b>  Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird an der Planung festgehalten. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe entsprechend des städtebaulichen Entwurfs werden die Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 17 BauNVO zum Großteil eingehalten. Weil die Bebaubarkeit mit Doppelhausbebauung (Lärmschutzbebauung) entlang der Kreisstraße ermöglicht werden soll, wird GRZ von 0,4 lediglich in Teilbereich 1 geringfügig überschritten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (GRZ I) darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II). Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit wird die Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO nicht überschritten, aber die grundsätzlich zulässige GRZ II wird maßvoll angehoben. Dies dient dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die Erhöhung ist erforderlich, weil der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften auch die Anzahl nachzuweisender Stellplätze pro Wohneinheit auf 2,0 erhöht. Tiefgaragen können den Eingriff in</p>

		den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen und tragen durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren Autos zu einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) bei. Deshalb ist eine Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 vertretbar.
	- Es passt nicht in das Bild, deshalb lehne ich sowohl die geplante Bauhöhe als auch die Etagenzahl kategorisch ab. Es sollten maximal 2 Stockwerke entstehen.	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Zum Großteil wird für das Plangebiet festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Lediglich entlang des Platzbereichs werden drei Vollgeschosse zugelassen, um den Platz durch entsprechende Raumkanten zu fassen.
	- Auch glaube ich, dass die Infrastruktur nicht für ein Projekt dieser Größe ausgelegt ist, da ist eine Anbindung der Straße nur ein Faktor. Bei knapp 200 neuen Bürgern, muss weitergedacht werden (Kindergarten usw.) Auch ist keine Anbindung der Neumühle an den ÖPNV gegeben, so dass die Verkehrsbelastung sich ebenfalls analog der Einwohner vervierfachen würde.	<b>Die Einschätzung wird geteilt:</b> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Diese wird auch im Plankonzept Berücksichtigung finden. Ebenfalls kann außerhalb des Verfahrens das ÖPNV-Netz ausgebaut werden. Gem. der Festsetzung zu der baulichen Nutzung sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Plangebiet allgemein zulässig, somit könnte im Rahmen der Ausführungsplanung durchaus eine Kindertagesstätte in dem Gebiet errichtet werden.
	- Auch denke ich, dass es wenig bis kaum Offenbacher geben wird, die Mieter dieses Wohnprojektes sein werden. Es werden einfach zusätzliche Pendler nach Offenbach gelockt, die unsere Infrastruktur weiter beanspruchen und benötigen werden; es wäre sinnvoller diesen knappen Hektar Bauland an junge Familien zum Errichten von Doppel- oder Reihenhäusern zu vergeben.	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Im städtebaulichen Entwurf sind 22 Doppelhaushälften sowie fünf Mehrfamilienhäuser im zentralen Platzbereich vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird in dem Bebauungsplan berücksichtigt. Eine entsprechende Eingrünung des Plangebiets wird im Rahmen weiterer Untersuchungen (Umweltbericht) geprüft, um die Einbindung in das Landschaftsbild sicherzustellen.
	Sehr geehrte Gemeinderäte, es liegt nun in Ihren Händen, die schützenswerte Natur und das Gesamtgefüge an der Neumühle zu erhalten, anstatt ein „Getto“ - abgeschieden von dem Rest der Gemeinde entstehen zu lassen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Bürger 8 04.07.2021	Zunächst möchten wir uns für die zahlreiche Teilnahme des Gemeinderates, anlässlich der Ortsbesichtigung in der Neumühle am Dienstag, den 15.06.2021 bedanken. Wie groß das Interesse der ansässigen Einwohner der Neumühle war, zeigt sich an der Anwesenheit: Von den „Neumühlern“	<b>Kenntnisnahme.</b>

	<p>waren alle Grundstückseigentümer (bis auf eine Ausnahme) und ca. 90% aller Einwohner anwesend.</p> <p>Sie, der Gemeinderat möchte einer Erweiterung eines Ortsteils zustimmen, der um das 3 - fache größer wäre als der bestehende. - Ausgestattet mit der höchsten Wohndichte (wesentlich größer als in der Birkenallee von Offenbach), auf einer Fläche von ca. 80 x 70 Meter, und dazu noch eingebettet ist, mitten in einem Naturschutzgebiet FFH.</p> <p>Nachfolgend haben wir die Meinungen der „Neumühler“ - und unsere eigenen - zusammengetragen, mit der Bitte, entsprechende Änderungen im Bebauungsplan vorzunehmen.</p> <p>Vor kurzem war es nicht erlaubt, dass ein Reihenhaus mit 2 Stockwerken gebaut werden durfte. Jetzt kommt ein Großinvestor und es werden 5 Wohnblöcke mit 4 Stockwerken, 2 Wohnblöcke mit 3 Stockwerken und flächefüllend Reihenhäuser auf dem gleichen Grundstück widerspruchlos in einen neuen, dafür geänderten Bauplan, zugestimmt.</p> <p>Gerade dieses Gebiet ist es, mit dem Offenbach große Werbung macht für die Queichwiesen, Storchenparadies Vogel und Fauna ... u. a.</p> <p>In der Vergangenheit ist es dem Gemeinderat immer schwergefallen, sobald die Erweiterung der Neumühle zum Thema wurde.</p>	
	<p>Zum Bebauungsplan Plan: A. Naturschutz: Das Baugebiet befindet sich am Rand des FFH- Gebietes, einem Europäischen Schutzgebiet und mitten in einem Weltnaturerbegebiet im Rahmen des Natur- und Landschaftsschutzes, bei dem eine Bebauung insbesondere in der vorgesehenen Dichte zu einer erheblichen Verschlechterung der für dieses Gebiet maßgeblichen Lebensraumarten und -Typen führt. In manchen Bundesländern ist dies dann unzulässig.</p> <p>Der Besucherdruck auf das Naturschutzgebiet „Queichwiesen“ nimmt erheblich zu und schadet der Natur. Die einzige Möglichkeit Spaziergänge zu unternehmen ist, dass diese im angrenzenden Naturschutzgebiet stattfinden und so die Fauna und Flora stören und schädigen.</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Im Laufe des Verfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, welcher die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
	<p>Forderungen: a) Die Wohndichte und dadurch der Besucherdruck sind stark zu reduzieren, Geschosshöhe: ein Stockwerk - eventuell mit</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b></p>

	Staffelgeschoss, Anzahl der Wohnungen (z.B. 40) sind im Bebauungsplan festzuhalten.	
	b) Ein andeutungsweiser Ausgleich der Nachteile soll durch Festlegung einer Mindestfläche für Grünflächen auf jedem Grundstück im Bebauungsplan festgelegt werden.	<p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b>  Der Bebauungsplan setzt fest, dass die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten sind. Ebenfalls wird eine intensive Begrünung der Tiefgarage und eine extensive Flachdachbegrünung festgesetzt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichts erarbeitet. Vor diesem Hintergrund wird auf eine Festsetzung einer Mindestgrünfläche verzichtet.</p>
	c) Die GRZ ist auf maximal 0,75 zu beschränken.	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b>  Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird an der Planung festgehalten. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe entsprechend des städtebaulichen Entwurfs werden die Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 17 BauNVO zum Großteil eingehalten. Weil die Bebaubarkeit mit Doppelhausbebauung (Lärmschutzbebauung) entlang der Kreisstraße ermöglicht werden soll, wird GRZ von 0,4 lediglich in Teilbereich 1 geringfügig überschritten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (GRZ I) darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II). Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit wird die Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO nicht überschritten, aber die grundsätzlich zulässige GRZ II wird maßvoll angehoben. Dies dient dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die Erhöhung</p>

		ist erforderlich, weil der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften auch die Anzahl nachzuweisender Stellplätze pro Wohneinheit auf 2,0 erhöht. Tiefgaragen können den Eingriff in den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen und tragen durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren Autos zu einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) bei. Deshalb ist eine Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 vertretbar.
	<p>B. Bezahlbarer Wohnraum:  Aus dem Bebauungsplan geht nicht hervor wieviel und wie groß die Wohneinheiten sein werden. Die 75 Wohneinheiten sind nur mündlich überliefert. - Es können aber auch mehr werden!!!  Es wurde behauptet, dass bezahlbare Wohnungen - auch für alleinerziehende Mütter - geschaffen werden sollen. „Bezahlbar“ ist relativ. Außerdem ist es für jeden ein akzeptables Argument, das hier allerdings völlig unrealistisch ist! Teuer werden die Wohnungsmieten auf jeden Fall, weil z.Zt. wegen niedriger Zinsen keine bezuschussten Sozialwohnungen mit gedeckelten Mietpreisen mehr gebaut werden.  Nur oder überwiegend alleinerziehenden Müttern die Wohnungen zugeben beinhaltet verschiedene Probleme:  a) Es muss zwingend ein Fahrzeug vorgehalten werden, um Kinder zu unterschiedlichen Zeiten zur Kita oder zur Schule zu bringen  b) Der öffentliche Verkehr endet in Offenbach. Zur Neumühle sind es aber noch 3 km, durch größtenteils offenes Gelände ohne Beleuchtung, nicht einsehbar, ohne Winterdienst Für den Besuch an weiterführende Schulen ist dies noch viel schwieriger!  c) In den meisten Fällen werden die zuständigen Ämter und die Gemeinde die Mietkosten teilweise tragen müssen!</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
	<p>Forderungen:  a) aus soziologischen Gründen ist eine Durchmischung der Bewohnerschaft sinnvoll und wünschenswert! Aus diesem Grund muss eine unterschiedliche Wohnungsgröße in prüfbarer Art im Bebauungsplan festgeschrieben werden.</p>	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Für die Festsetzung der Wohnungsgrößen gibt es keine Rechtsgrundlage.
	b) Die Anzahl der Wohneinheiten muss festgeschrieben werden.	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Die Schaffung neuen Wohnraums ist Planungsziel der Gemeinde. Aufgrund des Planungsgrundsatzes „Innenentwicklung

		vor Außenentwicklung und der sparsamen Flächeninanspruchnahme wird an der Planung festgehalten.
	<p>C. Städtebau:</p> <p>Eine Exklave, deren Gebäude aus 4 Stockwerken und einer Gesamthöhe von z.T. 14 Metern bestehen und weitab von der Heimatgemeinde neu geschaffen wird, ist heute städtebaulich zumindest außergewöhnlich, atypisch und erinnert an ähnliche Sünden in der DDR. Heute wird dies auch deshalb vermieden, weil eine Bewohnerschaft mit „besonderen“ Eigenschaften vermieden werden muss. Eine Integration in die Dorfgemeinschaft Offenbachs wäre hier zumindest erschwert, wenn nicht gar unmöglich, und wird dort vielleicht auch bewusst vermieden! Dies ist nicht im Sinne der Bürger der Gemeinde Offenbach! Eine Bebauung mit insgesamt zweigeschossigen Häusern würde wenigstens in die vorhandene Bebauung passen, welche ja mit den Gebäuden der ehemaligen Seidenweberei und der Mühle auch eine eigene, die Historie der Neumühle prägende Geschichte hat.</p> <p>Mit Gestaltungs- und Planungsfantasie könnte hier ein Schmuckstück für Offenbach entstehen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Im städtebaulichen Entwurf sind 22 Doppelhaushälften sowie fünf Mehrfamilienhäuser im zentralen Platzbereich vorgesehen. Eine entsprechende Eingrünung des Plangebiets wird im Rahmen weiterer Untersuchungen (Umweltbericht) geprüft, um die Einbindung in das Landschaftsbild sicherzustellen.</p>
	<p>Forderungen:</p> <p>a) Die Anzahl der Geschosse inklusive dem Staffelgeschoss soll bzw. muss um 2 reduziert werden! Das heißt eingeschossige Gebäude, eventuell mit Staffelgeschoss.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Zum Großteil wird für das Plangebiet ein festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Lediglich entlang des Platzbereichs werden drei Vollgeschosse zugelassen, um den Platz durch entsprechende Raumkanten zu fassen.</p>
	<p>b) Die Gebäude müssen sich optisch / architektonisch voneinander unterscheiden! Entsprechendes muss im Bebauungsplan festgelegt werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Für die Festsetzung zur optischen / architektonischen Unterscheidung der einzelnen Gebäude gibt es keine Rechtsgrundlage.</p>
	<p>c) Die Gesamtzahl der zulässigen Wohnungen muss begrenzt werden (z.B. 40).</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Die Schaffung neuen Wohnraums ist Planungsziel der Gemeinde. Aufgrund des Planungsgrundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung und der sparsamen Flächeninanspruchnahme wird an der Planung festgehalten.</p>
	<p>D. Verkehr: Zufahrtstraßen:</p> <p>a) Eine Zufahrtstraße in Form einer einfachen Dorfstraße, wie sie angedacht ist, reicht nicht aus. Heute schon entsteht bei der Abgabe von Grünabfällen an der Kläranlage bereits ein beachtlicher Verkehrsstau, der sich bei der Anlieferung bis ca. 100 m nach Nord und Süd erstreckt. Weiterhin führt über diese „Dorfstraße“ künftig auch eine Buslinie.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b></p> <p>Im Laufe des Verfahrens wird eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>

	<p>b) Der Queichtal-Radweg muss erhalten bleiben, da dieser überdurchschnittlich frequentiert ist.</p> <p>c) Im B-Plan ist eine Straße vorgesehen, welche nach Norden aus dem neuen B-Gebiet zur bestehenden Ost-West Straße mündet.</p>	
	<p>Forderungen:</p> <p>a) Die Zufahrtstraße muss breiter ausgebaut werden, dass ein Bus mit Gegenverkehr passieren kann.</p> <p>b) Ein Fahrradweg, von mindestens 2 Meter Breite, muss verkehrssicher neben der Zufahrtstraße neu geschaffen werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Im Rahmen der Planung wird die Dimensionierung der Erschließungsstraße nochmals geprüft. Die Ausgestaltung und der Ausbau dieser Straße ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und erfolgt im Rahmen der weiteren Planung. Hierbei sind die entsprechenden Regelwerke zu beachten.</p>
	<p>c) Es müssen ausreichend Parkplätze für Besucher geschaffen werden, damit die Zufahrtstrasse zur Neumühle nicht zugeparkt werden kann.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Privatgrundstück richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Offenbach an der Queich vom 29.06.2017. Die Stellplatzsatzung legt fest, dass je geplanter Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Gemäß städtebaulichem Entwurf des Investors kann die erforderliche Zahl der Stellplätze auch im Plangebiet nachgewiesen werden. Im Rahmen der weiteren Planung wird geprüft, ob weitere Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen werden können.</p>
	<p>d) in der alten vorhandenen Straße (ost-west Richtung) muss weiterhin das Parkverbot erhalten und ordnungsgemäß überprüft werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die verkehrsrechtliche Anordnung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
	<p>e) Die Einbeziehung dieser Straße darf nicht in den B-Plan aufgenommen werden</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Eine Einbeziehung der Straße in den Geltungsbereich ist nicht geplant.</p>
	<p>f) Die Einmündung einer neuen Straße im neuen Baugebiet zu der bestehenden soll unbedingt durch einen Wendehammer ersetzt werden. Poller an diesem Wendehammer können die Zufahrt der Feuerwehr gewährleisten.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Eine Errichtung einer Sackgasse an dieser Stelle wird nicht als sinnvoll erachtet, da diese zu einen weiteren Flächenverbrauch durch Vollversiegelung der Straße mit sich ziehen würde. Außerdem wird durch das vorgesehenen Ringsystem innerhalb des Plangebiets eine Verzahnung mit dem bestehenden Straßensystem angestrebt.</p>
	<p>g) Eine Bushaltestelle - vergleichbar wie in Offenbach - ist gegenüber dem Plangebiet einzurichten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Der Ausbau des ÖPNV-Netzes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Jedoch wird im Rahmen der weiteren Planung auch dieser geprüft.</p>
	<p>E. Weiter Verkehr: Parkplätze</p>	<p><b>Der Anregung wurde bereits entsprochen:</b> Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Privatgrundstück richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde</p>

	<p>Außer den vorgeschriebenen Parkplätzen (2 Stück) pro Wohneinheit, sind keine weiteren Parkmöglichkeiten für Besucher vorgesehen. Dem Argument: „Das haben wir bei jedem Neubaugebiet“ können wir nicht folgen, da Innerorts genügend Straßen für ein Parkangebot zur Verfügung stehen.- Für die Neumühle gilt das nicht, da hier nur eine Zufahrtsstraße besteht und die beiden neuen Stichstraßen (im neugeplanten Gebiet) sehr schmal sind und noch nicht einmal ein Bürgersteig geplant ist.</p> <p>a) die Baugenehmigung auch für einzelne Wohnungen muss erlöschen, wenn die notwendige Anzahl von Stellplätzen nicht mehr vorhanden ist, weil z.B. die zugehörigen Stellplätze oder Garagen verkauft worden sind.</p>	<p>Offenbach an der Queich vom 29.06.2017. Die Stellplatzsatzung legt fest, dass je geplanter Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Gemäß städtebaulichem Entwurf des Investors kann die erforderliche Zahl der Stellplätze auch im Plangebiet nachgewiesen werden.</p>
	<p>Forderungen;</p> <p>a) Es muss festgehalten werden, dass die Baugenehmigung auch für einzelne Wohnungen erlischt, wenn die notwendige Anzahl von Stellplätzen nicht mehr vorhanden ist, weil z.B. die zugehörigen Stellplätze oder Garagen verkauft worden sind.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die Überprüfung der Nutzung der Stellplätze ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und obliegt der unteren Baurechtsbehörde.</p>
	<p>b) Es müssen ausreichend Parkplätze für Besucher geschaffen werden, damit die Zufahrtstrasse zur Neumühle nicht zugeparkt werden kann.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Die Herstellung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit wird prinzipiell als ausreichend erachtet. Im Rahmen der weiteren Planung wird jedoch geprüft, ob weitere Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen werden können.</p>
	<p>c) Außerhalb des Bebauungsplans sind generell Parkverbots - Zonen einzurichten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Die verkehrsrechtliche Anordnung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
	<p>Apell:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Argument: „es muss mehr Wohnraum geschaffen werden“;</li> <li>- Muss dieser Wohnraum 3 Km außerhalb Offenbachs sein?</li> <li>- Ohne öffentlichen Verkehrsanbindung?</li> <li>- Erreichbar durch offenes Gelände (besonders im Hinblick auf Kinder!)?</li> <li>- Werden die Weichen richtig gestellt im Hinblick auf den Klimaschutz:</li> <li>- Wohngebiet ohne öffentliche Verkehrsanbindung?</li> <li>- Ist das eine echte Option für „bezahlbaren Wohnraum“?</li> <li>- Würden Sie solchen Wohnraum für sich selbst wählen?</li> </ul>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Grundsätzlich obliegt die Planungshoheit der Gemeinde. In der mittelfristigen Flächenplanung einer Gemeinde ergeben sich immer wieder Veränderungen. Die Gemeinde Offenbach nimmt ihre Funktion als Unterzentrum wahr. Um den Anforderungen auch zukünftig gerecht zu werden, betreibt die Kommune eine konsequente Strategie zur Stärkung ihres Standortprofils. Die Gemeinde Offenbach an der Queich verzeichnete in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs und benötigt daher dringend Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum konnte bisher am Markt nicht gedeckt werden, daraus folgt ein Mangel an Wohnraum. Um dem entgegenzuwirken will die Gemeinde in der Neumühle nördlich des Kernorts Offenbach eine derzeit teilweise bebaute Fläche (Tanzlokal Datscha) als Bauland entwickeln. Eine Konversion der Flächen hin</p>

		zu einer zeitgemäßen Wohnbaufläche entspricht demnach den Entwicklungszielen der Gemeinde. Die Anbindung des Gebiets an das öffentliche Verkehrsnetz ist Bestandteil der Planung.
	Bemerkung: „Ghetto von Offenbach“, „zweite Birkenallee“ diese und ähnliche Ausdrücke sind seit bekannt werden des B-Plans sehr oft gefallen. Man kann dies als Spekulation bezeichnen, - oder sehr ernst nehmen. Wir gehen davon aus, dass den Entscheidungsträgern bewusst ist, dass die Neumühle schon einmal einen - zu Unrecht - schlechten Ruf gehabt hat. Bis heute ist dieser, vor allem bei den älteren Bürgern, immer noch vorhanden. Man merkt dies mit „aahhaa“ Ausrufen bei Besuchern, die sich näher hier umschauchen. Die Besorgnis, dass sich das unter den jetzigen, geplanten Bauvorhaben wiederholt, ist nicht von der Hand zu weisen und wird von den alteingesessenen Bewohnern der Neumühle sehr stark befürchtet und darf nicht in Kauf genommen werden!	<b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Eine Entwicklung des Plangebiets hin zu einem Ghetto ist nicht zu befürchten.
	Alternative: Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern würde einer sinnvollen, landschafts- und umweltgerechten Lösung sehr nahekommen. Das FFH- Gebiet wäre am wenigsten beeinträchtigt und fände bei den jetzigen Bewohnern der Neumühle eher Akzeptanz. In Verbindung mit den alten Gebäuden der Neumühle wäre das ein echtes Schmuckstück für ganz Offenbach und Umgebung.	<b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Im städtebaulichen Entwurf sind 22 Doppelhaushälften sowie fünf Mehrfamilienhäuser im zentralen Platzbereich vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird in dem Bebauungsplan berücksichtigt. Eine entsprechende Eingrünung des Plangebiets wird im Rahmen weiterer Untersuchungen (Umweltbericht) geprüft, um die Einbindung in das Landschaftsbild sicherzustellen.
	Über weitere Gespräche würden wir uns freuen, Tel. [REDACTED] Mit der Bitte um wohlwollende Unterstützung der Anliegen, verbleiben wir mit freundlichen Grüßen	<b>Kenntnisnahme.</b>
Bürger 9 04.07.2021	Auf die sich aus dem geplanten Neubauvorhaben ergebenden Problematiken in Bezug auf den Naturschutz und das erhöhte Verkehrsaufkommen incl. Parkplatzsituation wurde bereits beim Ortstermin am 15.06.2021 hingewiesen.	<b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Im Laufe des Verfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, welcher die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
	Dagegen wurden aus meiner Sicht die sozialen Aspekte einer dichten Bebauung mit bezahlbarem Wohnraum, abseits der dörflichen Infrastruktur, nicht ausreichend betrachtet. Die Entfernung zum Ortskern bringt erhöhten Aufwand und damit auch	<b>Kenntnisnahme.</b>

	Kosten mit sich, die von den aktuellen Bewohnern der Neumühle freiwillig getragen werden, da diese sich bewusst für ein Leben in der Neumühle entschieden haben.	
	<p>Ich möchte jedoch die Frage aufwerfen welche Dynamik entsteht, wenn man finanziell benachteiligten Mitbürgern ausgerechnet dort eine Wohnmöglichkeit bietet, wo sie schon auf Grund der geografischen Lage zusätzliche Aufwände für die Wege des täglichen Bedarfs haben werden.</p> <p>Auch unter dem Gesichtspunkt der Integration in die Gesellschaft des Hauptdorfes erscheint es äußerst kontraproduktiv, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen der wegen seiner geografischen Lage schon ein "außerhalb dieser Gesellschaft stehen" signalisiert. Hier drängt sich der Vergleich mit den Pariser Banlieues als Orten der Hoffnungs- und Perspektivlosigkeit auf.</p>	<p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b> Grundsätzlich obliegt die Planungshoheit der Gemeinde. In der mittelfristigen Flächenplanung einer Gemeinde ergeben sich immer wieder Veränderungen.</p> <p>Die Gemeinde Offenbach nimmt ihre Funktion als Unterzentrum wahr. Um den Anforderungen auch zukünftig gerecht zu werden, betreibt die Kommune eine konsequente Strategie zur Stärkung ihres Standortprofils. Die Gemeinde Offenbach an der Queich verzeichnete in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs und benötigt daher dringend Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum konnte bisher am Markt nicht gedeckt werden, daraus folgt ein Mangel an Wohnraum. Um dem entgegenzuwirken will die Gemeinde in der Neumühle nördlich des Kernorts Offenbach eine derzeit teilweise bebaute Fläche (Tanzlokal Datscha) als Bauland entwickeln. Eine Konversion der Flächen hin zu einer zeitgemäßen Wohnbaufläche entspricht demnach den Entwicklungszielen der Gemeinde.</p> <p>Die Anbindung des Gebiets an das öffentliche Verkehrsnetz ist Bestandteil der Planung.</p>
	Deshalb lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan "Wohnen an der Neumühle" in seiner heutigen Form ein und bitte den Gemeinderat eine deutliche Reduzierung der Wohn-dichte zu prüfen.	<p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Die Schaffung neuen Wohnraums ist Planungsziel der Gemeinde. Aufgrund des Planungsgrundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung und der sparsamen Flächeninanspruchnahme wird an der Planung festgehalten.</p>

Karlsruhe, den 19.11.2021

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten