



## **Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Schreinerei“ der Ortsgemeinde Otterstadt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Schreinerei“ nehmen wir wie folgt Stellung und erheben gegen die vorgelegte Planung Einwendungen.

### **1. Widerspruch zum Planungsziel der umweltschonenden Bodennutzung**

In den Planunterlagen wird als wesentliches Ziel der Planung ausdrücklich die „umweltschonende Bodennutzung“ sowie der „Vorrang der Bestandsentwicklung gegenüber zusätzlicher Flächenversiegelung“ genannt.

Dieses Ziel steht im Widerspruch zur vorgesehenen Errichtung einer großflächigen Stellplatzanlage auf bislang unversiegelten Flächen des östlichen Teilgeltungsbereichs. Für die Stellplätze sollen bislang als Garten- bzw. Grünflächen ausgewiesene Bereiche dauerhaft in Anspruch genommen und versiegelt werden. Die geplante Stellplatzanlage stellt daher keine Bestandsentwicklung dar, sondern führt vielmehr zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung und einem Verlust ökologisch wertvoller Freiflächen, auch wenn es keine klassische Versiegelung mit undurchlässigen Materialien ist.

Die Planung widerspricht damit ihrem eigenen formulierten Grundsatz einer umweltschonenden Bodennutzung.

### **2. Aufhebung bestehender Schutz- und Grünflächenfestsetzungen**

Für den östlichen Teilgeltungsbereich gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan „Kollerstraße Sondergebiet B“ vom 27.04.1984. Dieser setzt die betroffenen Flächen als Gartenanlage bzw. private Grünflächen fest.



Die vorgelegte Planung dient ausschließlich dazu, diese bislang geschützten Grün- und Gartenflächen für eine Stellplatznutzung umzuwidmen. Die Aufhebung bestehender Grünflächenfestsetzungen zugunsten einer Stellplatzanlage stellt einen erheblichen Eingriff in die bisherige städtebauliche Zielsetzung dar und bedarf einer besonders sorgfältigen Abwägung.

### **3. Fehlerhafte Darstellung der Lage der Stellplatzfläche**

Im Bebauungsplan wird argumentiert, die Stellplatzfläche liege lediglich am äußersten Rand des Regionalen Grünzugs, schließe unmittelbar an bestehende Bebauung an und stelle keinen unberührten Freiraum dar.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen wurde jedoch bereits festgestellt und bestätigt, dass die Lage der Stellplatzfläche im Bebauungsplan fehlerhaft dargestellt wurde. Tatsächlich würde die Stellplatzanlage etwa 15 Meter weiter östlich innerhalb des Grünzugs entstehen.

Damit entfällt die wesentliche Begründung des Plans:

- Die Stellplatzfläche liegt nicht mehr lediglich am Rand des Regionalen Grünzugs.
- Sie schließt nicht unmittelbar an die bestehende Bebauung an.
- Sie greift vielmehr in einen bislang unbebauten und weitgehend ungestörten Freiraum ein.

Da die planerische Begründung auf einer fehlerhaften Lagezuordnung basiert, ist die Abwägungsgrundlage unzutreffend. Aus unserer Sicht macht dies eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit erneuter Offenlage erforderlich.

### **4. Konflikt mit den Zielen des Regionalen Grünzugs**

Der betroffene Bereich grenzt an einen Regionalen Grünzug sowie an ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Regionale Grünzüge dienen dem Schutz von Boden, Wasser, Klima, Artenvielfalt sowie der landschaftsbezogenen Erholung. Die geplante Umwandlung einer kleingärtnerisch genutzten Grünfläche in eine Stellplatzanlage steht diesen Schutzzielen entgegen.



Insbesondere vor dem Hintergrund der tatsächlichen Lage der Stellplatzfläche innerhalb des Grünzugs erscheint die Aussage, eine wesentliche Beeinträchtigung sei nicht zu erwarten, nicht ausreichend begründet.

## **5. Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pfälzische Rheinauen“**

Die Planunterlagen bestätigen, dass der östliche Teilgeltungsbereich im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes „Pfälzische Rheinauen“ liegt.

Nach den geltenden Schutzbestimmungen ist die Anlage oder Erweiterung von Stellplätzen und Parkplätzen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Aus den vorgelegten Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob die hierfür erforderlichen naturschutzrechtlichen Voraussetzungen bereits geprüft oder erfüllt wurden. Dieser Aspekt ist aus unserer Sicht von erheblicher Bedeutung und muss vor einer Beschlussfassung abschließend geklärt werden.

## **6. Widersprüche und Unsicherheiten im Artenschutzgutachten**

Im Artenschutzbericht wird für die geplante Stellplatzanlage ein Flächenbedarf von etwa 1.600 m<sup>2</sup> angegeben. Im Bebauungsplan wird hingegen für die Stellplatzfläche eine Größe von 883 m<sup>2</sup> genannt.

Dieser erhebliche Unterschied wirft Fragen hinsichtlich der Datengrundlage und der Belastbarkeit der gutachterlichen Aussagen auf. Es sollte nachvollziehbar erläutert werden, welche Fläche tatsächlich Gegenstand der Untersuchung war.

## **7. Unzureichende Berücksichtigung von Fledermäusen**

Im Artenschutzbericht wird ausgeführt, dass keine belastbaren Hinweise auf aktuelle Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten vorliegen.

Tatsächlich befindet sich jedoch in etwa 85 Metern Entfernung eine ehemalige landwirtschaftliche Scheune, die regelmäßig von Fledermäusen genutzt wird. Fledermäuse können insbesondere in der Dämmerung auch im Bereich der vorgesehenen Stellplatzfläche beobachtet werden.



Die geplante zusätzliche Beleuchtung einer Stellplatzanlage könnte Auswirkungen auf die Jagd- und Flugrouten dieser geschützten Arten haben. Vor diesem Hintergrund erscheint die bisherige Untersuchung nicht ausreichend.

## **8. Hinweise auf Eidechsenvorkommen**

Im Gutachten wird ausgeführt, dass trotz intensiver Suche keine Hinweise auf Zaun- oder Mauereidechsen gefunden wurden.

Demgegenüber werden in Entfernungen von etwa 40 beziehungsweise 65 Metern regelmäßig Eidechsen beobachtet. Dies deutet darauf hin, dass geeignete Lebensräume im unmittelbaren Umfeld vorhanden sind.

Die bislang lediglich überschlägige Untersuchung erscheint daher nicht ausreichend, um das Vorkommen geschützter Arten mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

## **9. Hohe ökologische Wertigkeit der Kleingartenflächen**

Der Artenschutzbericht selbst hebt die hohe Biodiversität des betroffenen Kleingartenbereichs hervor. Beschrieben wird eine artenreiche Struktur mit zahlreichen Insektenarten, Wildbienen, Schwebfliegen, Tagfaltern sowie einer insgesamt überdurchschnittlichen biologischen Vielfalt.

Gerade diese Feststellungen sprechen gegen eine Umwandlung der Fläche in eine Stellplatzanlage. Die ökologische Bedeutung der Fläche wird im Gutachten ausdrücklich bestätigt, findet jedoch in der planerischen Abwägung aus unserer Sicht keine ausreichende Berücksichtigung.

## **10. Widerspruch zur Ortsentwicklungsplanung Otterstadt**

Bereits die Ortsentwicklungsplanung Otterstadt aus den Jahren 1988/1989 beschreibt den südöstlichen Ortsrand als besonders wertvollen Übergangsbereich zwischen Bebauung, Gärten und Streuobstwiesen.

Dort wird ausdrücklich festgestellt, dass diese Bereiche aufgrund ihrer hohen Wertigkeit unbedingt zu erhalten sind und eine weitergehende Bebauung ausgeschlossen werden soll.

Verein für Heimatpflege und Naturschutz Otterstadt e.V.



Die geplante Stellplatzanlage steht im deutlichen Gegensatz zu diesen langfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde.

### **11. Schutzwürdigkeit des Gebäudes Speyerer Straße 36**

Nach der Ortsentwicklungsplanung wird das Gebäude Speyerer Straße 36 als aus ortsgestalterischen Gründen schützenswertes Anwesen aufgeführt.

Sollte jedoch festgelegt werden, dass sich absolut nur Otterstadter Bürgerinnen und Bürger in die seniorengerechte Wohnanlage einkaufen dürfen, sehen wir das Projekt als wichtige alternative Entwicklungsrichtung für unsere Gemeinde.

### **Zusammenfassung**

Zusammenfassend bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes, der Ortsentwicklung sowie der eigenen Planungsziele des Bebauungsplans. Darüber hinaus bestehen Zweifel an der Vollständigkeit und Belastbarkeit einzelner fachlicher Grundlagen sowie an der Korrektheit der dargestellten Lage der Stellplatzfläche.

Wir bitten daher, die vorgebrachten Einwendungen im weiteren Verfahren umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Insbesondere halten wir eine Überarbeitung der Planunterlagen und eine erneute Offenlage für erforderlich, sofern sich die fehlerhafte Darstellung der Stellplatzfläche bestätigt.

Grundsätzlich begrüßen wir, dass für unsere Seniorinnen und Senioren solche Wohnmöglichkeiten geschaffen werden, vor allem, wenn sie sich mit der Natur und Umwelt im Einklang vertragen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Blättner

Vorsitzender Verein für Heimatpflege und Naturschutz Otterstadt e.V. (VHNO)