

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen

- **der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- **der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- **der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Aus den o. g. Verfahren liegen Stellungnahmen der nachstehend aufgeführten Einwender vor:

- **Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.05.2025 bis einschließlich zum 30.06.2025.

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungs-re- levante Anregungen	Ohne abwä- gungsrelevante Anregungen
1.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie	vom 25.06.2025 am 25.06.2025	X	
2.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung	vom 26.06.2025 am 26.06.2025		X
3.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach	vom 26.06.2025 am 26.06.2025	X	
4.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach	vom 03.06.2025 am 03.06.2025		X
5.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz	vom 27.06.2025 am 27.06.2025		X
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 30.06.2025 am 30.06.2025	X	
7.	Inexio GmbH	vom 27.06.2025 am 27.06.2025		X

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 2

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie	<ul style="list-style-type: none">• Hinweis auf Berücksichtigung von § 17 und § 18 DSchG im Rahmen der Bauphase• Hinweis auf Anforderungen an mögliche Grabungsarbeiten durch die Direktion Landesarchäologie.	Die Hinweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und im Rahmen der Bauphase zu berücksichtigen. Die Planbegründung wird redaktionell ergänzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
3	Kreisverwaltung Bad Kreuznach	Untere Wasserbehörde <ul style="list-style-type: none">• Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken. Auf das abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiet Zone III B wird ergänzend hingewiesen.	Der Hinweis wird in der Planbegründung redaktionell ergänzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Brandschutzdienststelle <ul style="list-style-type: none">• Die Brandschutzdienststelle weist auf verschiedene brandschutztechnische belange hin (z.B. Rettungswege, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Zu- und Durchfahrten, Löschwasser).	Die Hinweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Planbegründung wird redaktionell ergänzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
6	Deutsche Telekom Technik GmbH	<ul style="list-style-type: none">• Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.	Vorhandene Leitungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und bei Bauarbeiten zu beachten. Die Planbegründung wird redaktionell ergänzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 3

- **Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 30.05.2018 bis 30.06.2025 statt. Es gingen die nachstehenden Stellungnahmen ein.

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungsrelevante Anregungen	Ohne abwägungsrelevante Anregungen
1.	Einwender 1	vom 30.06.2025 am 30.06.2025	X	
2.	Einwender 2	vom 30.06.2025 am 30.06.2025	X	
3.	Einwender 3	vom 25.06.2025 am 25.06.2025	X	
4.	Einwender 4	vom 23.06.2025 am 23.06.2025	X	
5.	Einwender 5	vom 27.06.2025 am 27.06.2025	X	
6.	Einwender 6	vom 26.06.2025 am 26.06.2025	X	
7.	Einwender 7	vom 27.06.2025 am 27.06.2025	X	
8.	Einwender 8	vom 29.06.2025 am 29.06.2025	X	
9.	Einwender 9	vom 25.06.2025 am 25.06.2025	X	
10.	Einwender 10	vom 27.06.2025 am 27.06.2025	X	

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 4

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungsrelevante Anregungen	Ohne abwägungsrelevante Anregungen
11.	Einwender 11	vom 26.06.2025 am 26.06.2025	X	
12.	Einwender 12	vom 29.06.2025 am 29.06.2025	X	
13.	Einwender 13	vom 28.06.2025 am 28.06.2025	X	
14.	Einwender 14	vom 23.06.2025 am 23.06.2025	X	
15.	Einwender 15	vom 23.06.2025 am 23.06.2025	X	
16.	Einwender 16	vom 26.06.2025 am 26.06.2025	X	
17.	Einwender 17	vom 25.06.2025 am 25.06.2025 vom 26.06.2025 am 26.06.2025 vom 29.06.2025 am 29.06.2025	X	
18.	Einwender 18	vom 23.06.2025 am 23.06.2025	X	
19.	Einwender 19	vom 29.06.2025 am 29.06.2025	X	
20.	Einwender 20	vom 23.06.2025 am 23.06.2025	X	

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 5

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungsrelevante Anregungen	Ohne abwägungsrelevante Anregungen
		vom 29.06.2025 am 29.06.2025 vom 02.07.2025 am 02.07.2025		
21.	Einwender 21	vom 27.06.2025 am 27.06.2025	X	
22.	Einwender 22	vom 28.06.2025 am 28.06.2025	X	
23.	Einwender 23	vom 27.06.2025 am 27.06.2025	X	
24.	Einwender 24	vom 28.06.2025 am 28.06.2025	X	
25.	Einwender 25	vom 27.06.2025 am 27.06.2025	X	
26.	Einwender 26	vom 28.06.2025 am 28.06.2025	X	
27.	Einwender 27	vom 27.06.2025 am 27.06.2025	X	
28.	Einwender 28	vom 29.06.2025 am 29.06.2025	X	
29.	Einwender 29	vom 27.06.2025 am 27.06.2025	X	
30.	Einwender 30	vom 27.06.2025 am 27.06.2025	X	

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 6

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungsrelevante Anregungen	Ohne abwägungsrelevante Anregungen
31.	Einwender 31	vom 26.06.2025 am 26.06.2025	X	
32.	Einwender 32	vom 27.06.2025 am 27.06.2025	X	
33.	Einwender 33	vom 27.06.2025 am 27.06.2025	X	
34.	Einwender 34	vom 30.06.2025 am 30.06.2025	X	
35.	Einwender 35	vom 30.06.2025 am 30.06.2025	X	
36.	Einwender 36	vom 27.06.2025 am 27.06.2025	X	
37.	Einwender 37	vom 27.06.2025 am 27.06.2025	X	
38.	Einwender 38	vom 30.06.2025 am 30.06.2025	X	
39.	Einwender 39	vom 29.06.2025 am 29.06.2025	X	

Anlage: Stellungnahme Dr. Thomas Schmitt, Kanzlei Neussel KPA vom 04.07.2025

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 7

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Einwender 1	Immissionen Durch die Ansiedlung eines Entsorgungsunternehmens wird eine Immissionszunahme befürchtet: <ul style="list-style-type: none">• Schall, insb. durch Verkehrszuwachs (LKW) und Betriebstätigkeiten auf dem Grundstück• Geruch• Luftschadstoffe, Feinstaub	<p>Änderungsgegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans ist die Zulässigkeit selbstständiger Lagerplätze und Lagerhäuser im Wege der Ausnahme und die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 10 m auf 12,5 m. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die den Zulässigkeitsrahmen moderat erweitert. Festsetzungen, die die Zulässigkeit konkreter Betriebstypen regeln, wie z.B. Entsorgungsunternehmen, sind nicht Gegenstand der Änderung.</p> <p>Bei Lagerhäusern und Lagerplätzen handelt es sich gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO um Nutzungen, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig und somit gebietsverträglich sind, soweit es sich dabei nicht um erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO handelt. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahren besteht kein Erfordernis einer weitergehenden Prüfung möglicher Immissionen, etwa auf Grundlage der Erstellung von Gutachten. Die Prüfung der betriebsspezifischen Immissionen konkreter baulicher Anlagen ist Gegenstand des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Gemäß § 15 BauNVO können Anlagen im Einzelfall unzulässig sein, wenn diese der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.</p> <p><i>Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Kanzlei Neussel KPA vom 04.07.2025 hingewiesen (siehe Anlage, S 3 ff)</i></p>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 8

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Boden und Grundwasser <ul style="list-style-type: none">• Eine unsachgemäße Entsorgung oder Lagerung von Abfällen könne Boden und Grundwasser verunreinigen.	Der Sachverhalt ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, sondern betrifft den späteren ordnungsgemäßen Betrieb im Sinne der gesetzlichen Vorgaben und fachlichen Regelwerke.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Allgemeine Hinweise zu <ul style="list-style-type: none">• Versiegelung und Flächeninanspruchnahme• Lebensräume von Tieren und Pflanzen	Die 3. Änderung des Bebauungsplans trifft keine Festsetzungen, die Belange der Versiegelung oder Lebensräume von Tieren und Pflanzen betreffen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt mit dem keine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen und keine zusätzlichen Versiegelung von Flächen einhergeht.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
2	Einwender 2	Unzureichende Umweltprüfung, fehlendes Umweltgutachten <ul style="list-style-type: none">• Es wurde keine Umweltprüfung und kein Umweltgutachten erstellt, obwohl mit erheblichen Umweltfolgen zu rechnen sei.	Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Immissionen <i>Es werden Immissionen befürchtet hinsichtlich:</i> <ul style="list-style-type: none">• Schall, insb. durch Verkehrszuwachs (LKW) und Betriebstätigkeiten auf dem Grundstück• Staub,• Geruch• Luftschadstoffe, Feinstaub	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 9

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Boden und Grundwasser <ul style="list-style-type: none">• Durch großflächige Lagerung, insbesondere im Freien, bestehe die konkrete Gefahr von Einträgen in den Boden und das Grundwasser• Eine hydrogeologische Stellungnahme fehle• Schutzmaßnahmen wie Versickerungsflächen, Abdichtungen oder Rückhaltebecken sind nicht vorgesehen	Aus der Zulässigkeit selbstständiger Lagerhäuser und Lagerplätze im Wege der Ausnahme lässt sich keine generelle Gefährdung von Boden und Grundwasser ableiten. Es handelt sich um gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten. Ergänzend wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 hingewiesen. Die Anregung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung <ul style="list-style-type: none">• Es wurde keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt• Anwohner wurden nicht persönlich informiert oder konnten sich nicht fristgerecht äußern.	Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von frühzeitiger Beteiligung abgesehen werden. Die Vorschriften für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden eingehalten. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.05.2025 wurde der Planentwurf in dem Zeitraum vom 30.05.2025 bis einschließlich 30.06.2025 im Internet veröffentlicht und in der Verbandsgemeindeverwaltung öffentlich zur Einsichtnahme ausgestellt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Abwägungsgebot <ul style="list-style-type: none">• Private Belange, wie z.B. Schutz der Wohnruhe, der Gesundheit, des Eigentums und der Umwelt wurden nicht hinreichend berücksichtigt.	Es wurde eine ausreichende Ermittlung und Bewertung der für die Abwägung relevanten Belange im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans vorgenommen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 10

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Bei Lagerhäusern und Lagerplätzen handelt es sich gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO um Nutzungen, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig und somit gebietsverträglich sind, soweit es sich dabei nicht um erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO handelt.</p> <p>Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 2,5 Meter stellt eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Erweiterung Zulässigkeitsrahmens für das Gebiet dar. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann diesbezüglich keine Beeinträchtigung privater Belange abgeleitet werden.</p> <p>Somit besteht im Bebauungsplanverfahren kein Erfordernis einer weitergehenden Prüfung möglicher Auswirkungen. Dabei wird berücksichtigt, dass insbesondere § 15 BauNVO die Lösung von Konflikten in Einzelgenehmigungsverfahren ermöglicht. Ergänzend wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 hingewiesen.</p> <p><i>Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Kanzlei Neussel KPA vom 04.07.2025 hingewiesen (siehe Anlage, S 2 ff)</i></p>	
		<p>Gebäudehöhe</p> <ul style="list-style-type: none">• Eine Erhöhung der Gebäudehöhe von 10 m auf 12,5 m beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild und steht im Widerspruch zur vorhandenen Siedlungsstruktur	<p>Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 2,5 m Meter stellt eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens dar. Dies gilt für das Gewerbegebiet in Pfaffen-Schwabenheim im Speziellen und für Gewerbegebiete im ländlichen Raum im Allgemeinen. Die Gebäudehöhe von 12,5 m ist zudem auch mit Verweis auf die in dem benachbarten Gewerbegebiet</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 11

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>„Auf der Scheiwiese“ zulässige Gebäudehöhe von 15 m städtebaulich angemessen.</p> <p>Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p><i>Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Kanzlei Neussel KPA vom 04.07.2025 hingewiesen (siehe Anlage, S 4, S. 6f., S. 8)</i></p>	
		<p>Planerfordernis, städtebauliche Begründung</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Bebauungsplan dürfe nur geändert werden, wenn eine städtebauliche Notwendigkeit bestehe• Die Änderung betreffen jedoch rein betriebswirtschaftliche Interessen und sind nicht auf eine übergeordnete gemeindliche Entwicklungsstrategie gestützt.	<p>Die plangegenständlichen Änderungen betreffen den gesamten Geltungsbereich und gelten somit für alle Grundstücke gleichermaßen. Änderungen zugunsten einzelner Betriebe sind unzulässig und werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht getroffen. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die den Zulässigkeitsrahmen moderat erweitert.</p> <p>Der Ausschluss selbstständiger Lagerplätze und Lagerhäuser im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2019 hat nicht zu einer Attraktivitätssteigerung und besseren Auslastung des Gewerbegebiets im Sinne der städtebaulichen Vorstellungen der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim geführt.</p> <p>Zudem liegen Planungsabsichten von vier Betrieben zum Zwecke der Lagerung vor. Der generelle Ausschluss selbstständiger Lagerplätze und Lagerhäuser erweist sich diesbezüglich als zu restriktiv und erschwert das Erreichen des Ziels der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim, die Auslastung des Gewerbegebietes zu steigern.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 12

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>In diesem Zuge wird auch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 10 m auf 12,5 m erhöht und somit an aktuelle betriebliche Anforderungen angepasst.</p> <p>Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 2,5 m Meter stellt eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens dar. Dies gilt für das Gewerbegebiet in Pfaffen-Schwabenheim im Speziellen und für Gewerbegebiete im ländlichen Raum im Allgemeinen. Die Gebäudehöhe von 12,5 m ist zudem auch mit Verweis auf die in dem benachbarten Gewerbegebiet „Auf der Scheiwiese“ zulässige Gebäudehöhe von 15 m städtebaulich angemessen.</p> <p><i>Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Kanzlei Neussel KPA vom 04.07.2025 hingewiesen (siehe Anlage, S 9 ff)</i></p>	
3	Einwender 3	<p>Wertverlust</p> <ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der Ansiedlung eines Entsorgungunternehmens wird ein Wertverlust der angrenzenden Immobilien befürchtet. 	<p>Es ist nicht ersichtlich, wie die beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der Höhe baulicher Anlagen den Wert der in Rede stehenden Grundstücke, die zum Großteil ebenfalls im selben oder angrenzenden Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen, mindern können.</p> <p><i>Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Kanzlei Neussel KPA vom 04.07.2025 hingewiesen (siehe Anlage, S 6)</i></p>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<p><i>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Schadstoffe)</i> <i>Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr</i> 	<p><i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1 und 2 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 und Nr. 2 verwiesen.</i></p>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
4	Einwender 4	<p>Verkehrssicherheit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der aufgrund der Ansiedlung eines Entsorgungsunternehmens zunehmende LKW-Verkehr erhöhe die Unfallgefahr 	<p>Änderungsgegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans ist die Zulässigkeit selbstständiger Lagerplätze und Lagerhäuser im Wege der Ausnahme. Festsetzungen, die die Zulässigkeit konkreter Betriebstypen regeln, wie z.B. Entsorgungsunternehmen, sind nicht Gegenstand der Änderung.</p> <p>Im Übrigen können die weiteren, im Gewerbegebiet bereits allgemein zulässigen Nutzungen auch solche gewerblichen Nutzungen beinhalten, die einen erheblichen An- und Ablieferverkehr mit schweren Lkw auslösen. Dass die nur ausnahmsweise Zulassung von selbstständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen zu abwägungsrelevanten planbedingten Mehrverkehren führen kann ist nicht ersichtlich.</p> <p>Die betriebsspezifischen Auswirkungen konkreter ansiedlungswilliger Betriebe sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Ergänzend wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 hingewiesen.</p> <p><i>Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Kanzlei Neussel KPA vom 04.07.2025 hingewiesen (siehe Anlage, S 4 f.)</i></p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<p><i>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe) • Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr • Gefährdung des Grundwassers • Wertverlust der Immobilie • Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung 	<p><i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2 und 3 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 verwiesen.</i></p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim

Stand: 04.07.2025

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 14

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> Erstellung einer Umweltprüfung 		
5	Einwender 5	<p>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub) Verkehrsbelastung und –sicherheit durch erhöhten Lkw-Verkehr Gefährdung des Grundwassers Wertverlust der Immobilie Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung Erstellung einer Umweltprüfung 	Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 3 und 4 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.	kein Beschluss erforderlich
6	Einwender 6	<p>Attraktivität des Gewerbegebietes</p> <ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der Ansiedlung eines Entsorgungsunternehmens könne der Rufs und die Attraktivität des Gewerbegebietes beeinträchtigt werden. 	<p>Änderungsgegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans ist die Zulässigkeit selbstständiger Lagerplätze und Lagerhäuser im Wege der Ausnahme. Festsetzungen, die die Zulässigkeit konkreter Betriebstypen regeln, wie z.B. Entsorgungsunternehmen, sind nicht Gegenstand der Änderung.</p> <p>Eine objektive Beeinträchtigung des Rufs und der Attraktivität des Gewerbegebietes kann aufgrund der plangegenständlichen Änderungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht abgeleitet werden.</p>	kein Beschluss erforderlich
		<p>Ungeziefer/Schädlinge</p> <ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der Ansiedlung eines Entsorgungsunternehmens könne ein Ungezieferproblem auftreten 	Der Sachverhalt ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, sondern betrifft den späteren ordnungsgemäßen Betrieb im Sinne der gesetzlichen Vorgaben und fachlichen Regelwerke.	kein Beschluss erforderlich
		<p>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</p>	Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2 und 3 hervorge-	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe) • Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr • Gefährdung des Grundwassers • Wertverlust der Immobilie 	brachen Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 verwiesen.	
7	Einwender 7	<p>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub) • Verkehrsbelastung und -sicherheit durch erhöhten Lkw-Verkehr • Gefährdung des Grundwassers • Wertverlust der Immobilie • Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung • Erstellung einer Umweltprüfung 	Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 3 und 4 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.	kein Beschluss erforderlich
8	Einwender 8	<p>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub) • Verkehrsbelastung und -sicherheit durch erhöhten Lkw-Verkehr • Gefährdung des Grundwassers • Wertverlust der Immobilie • Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung • Erstellung einer Umweltprüfung 	Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 3 und 4 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.	kein Beschluss erforderlich
9	Einwender 9	<p>Anwendungsvoraussetzungen des Verfahrens nach § 13a BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der geplante Eingriff stelle keine geringfügige Änderung, sondern eine städtebaulich relevante Transformation dar, die nicht mehr unter die Voraussetzungen des § 13a BauGB fallen • Es liege eine Verletzung des Rücksichtsnahmegebots § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB vor 	Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Wie in Kapitel 2 der Planbegründung dargelegt, sind auch die übrigen die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.	kein Beschluss erforderlich

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 16

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Rücksichtnahmegebot Es liege eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB vor.	Es wurde eine ausreichende Ermittlung und Bewertung der für die Abwägung relevanten Belange im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans vorgenommen. Im Bebauungsplanverfahren besteht kein Erfordernis einer weitergehenden Prüfung möglicher Auswirkungen. Dabei wird berücksichtigt, dass insbesondere § 15 BauNVO die Lösung von Konflikten in Einzelgenehmigungsverfahren ermöglicht. Ergänzend wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 und 2 hingewiesen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Gebäudehöhe <i>Eine Erhöhung der Gebäudehöhe von 10 m auf 12,5 m</i> <ul style="list-style-type: none">- verändere das Erscheinungsbild- erhöhe die Verschattungswirkung- könne mikroklimatische Effekte haben- führe zu einer faktischen Verdichtung ohne angemessene Ausgleichsmaßnahmen	<i>Hinsichtlich der städtebaulichen Begründung der Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 2 sowie die Planbegründung hingewiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange: <ul style="list-style-type: none">• Planerfordernis• Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe)• Verkehrsbelastung und -sicherheit durch erhöhten Lkw-Verkehr• Gefährdung des Bodens und Grundwassers• Beeinträchtigung des Gewerbegebietes• Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 3 und 4 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 17

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
10	Einwender 10	Ansiedlung eines Entsorgungsbetriebs <ul style="list-style-type: none">• Der Einwender lehnt die Ansiedlung einer Abfallrecycling- und Entsorgungsanlage ab und bitet um eine Fristverlängerung zur Einreichung einer Stellungnahme	Festsetzungen, die die Zulässigkeit konkreter Betriebstypen regeln, wie z.B. Entsorgungsunternehmen, sind nicht Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans. Die Vorschriften für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden eingehalten. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.05.2025 wurde der Planentwurf in dem Zeitraum vom 30.05.2025 bis einschließlich 30.06.2025 im Internet veröffentlicht und in der Verbandsgemeindeverwaltung öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
11	Einwender 11	<i>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none">• <i>Unzureichende Bürgerbeteiligung</i>• <i>Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub)</i>• <i>Ungezieferbelastung</i>• <i>Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr</i>• <i>Wertverlust der Immobilie</i>• <i>Erstellung einer Umweltprüfung</i>• <i>Verfahren § 13a BauGB</i>	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 3, 6 und 9 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 9 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
12	Einwender 12	Brandschutz <ul style="list-style-type: none">• Im Bebauungsplan würden keine Vorkehrungen getroffen werden, wenn für ein Gebäude mit einer Höhe von 12,5 m eine zweite Feuerwehrrzufahrt notwendig werden würde	Brandschutztechnische Belange sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Lärmschutzwall <ul style="list-style-type: none">• Die Errichtung eines Lärmschutzwalls könne Belastung durch Lärmimmissionen verringern.	Im Bebauungsplanverfahren besteht kein Erfordernis einer weitergehenden Prüfung möglicher Lärmimmissionen oder Schallschutzmaßnahmen. Dabei wird berücksichtigt, dass insbesondere § 15 BauNVO die Lösung von	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 18

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			Konflikten in Einzelgenehmigungsverfahren ermöglicht. Ergänzend wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 und 2 hingewiesen.	
		Abstandsflächen <ul style="list-style-type: none">• Eine Festschreibung von großzügigen Abstandsflächen könne die Stadt vor Schäden durch langwierige Gerichtsverfahren bewahren	Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<i>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none">• Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Verschattung)• Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr• Attraktivität des Gewerbegebietes• Ansiedlung eines Entsorgungsunternehmens	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 6 und 9 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 6 und Nr. 9 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
13	Einwender 13	<i>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none">• Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub)• Ungeziefer/Schädlinge• Verkehrsbelastung und -sicherheit durch erhöhten Lkw-Verkehr	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 4 und 6 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 6 verwiesen.</i>	
14	Einwender 14	Appelbach <ul style="list-style-type: none">• Aufgrund der Nähe zum Appelbach seien Boden- und Gewässerverschmutzungen zu erwarten.	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Risikogebietes des Appelbachs (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG). Ein Hinweis hierauf ist im Bebauungsplan sowie der Planbegründung enthalten. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Bestimmungen des § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG zu beachten.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 19

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Kreuznach hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans hervorgebracht.	
		Zulassung von Entsorgungsbetrieben <ul style="list-style-type: none"> Entsorgungsbetriebe würden in Misch- und Gewerbegebieten unlösbare Probleme und viele Rechtsstreitigkeiten hervorrufen, welche den Ruf der Gemeinde schaden und wirtschaftliche Nachteile nach sich ziehen könnten 	<i>Festsetzungen, die die Zulässigkeit konkreter Betriebstypen regeln, wie z.B. Entsorgungsunternehmen, sind nicht Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans.</i> <i>Ergänzend wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 und 2 hingewiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Gleichbehandlung der Betriebe im Geltungsbereich, Gebäudehöhe <ul style="list-style-type: none"> Die geplante Erhöhung auf 12,5 m sei eine Sonderregelung und verletze den Gleichbehandlungsgrundsatz Die Erhöhung ignoriere die berechtigten Interessen der Anwohner und anderer Gewerbetreibender und kann zur Anfechtung des Bebauungsplans führen 	Die plangegenständlichen Änderungen betreffen den gesamten Geltungsbereich und gelten somit für alle Grundstücke gleichermaßen. Änderungen zugunsten einzelner Betriebe sind unzulässig und werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht getroffen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<i>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe)</i> <i>Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr</i> <i>Gefährdung des Bodens und Grundwassers</i> <i>Attraktivität des Gewerbegebietes</i> <i>Wertverlust der Immobilie</i> 	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 3 und 6 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 6 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim

Stand: 04.07.2025

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 20

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
15	Einwender 15	<p>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planerfordernis, städtebauliche Begründung • Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe) • Gefährdung des Grundwassers und des Appelbachs • Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr • Gebäudehöhe, Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Verschattung • Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung • Erstellung einer Umweltprüfung 	<p>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 9 und 14 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 9 und Nr. 14 verwiesen.</p>	kein Beschluss erforderlich
16	Einwender 16	<p>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe) • Gefährdung des Grundwassers • Ungeziefer / Schädlinge • Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr • Wertverlust der Immobilie 	<p>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 3 und 6 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6 verwiesen.</p>	kein Beschluss erforderlich
17	Einwender 17	<p>Brandschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lagerung großer Mengen Karton, Holz und Folien in der Nähe zum Wohnhaus stelle ein hohes Brandrisiko dar. 	<p>Brandschutztechnische Belange sind Gegenstand Baugenehmigungsverfahrens.</p>	kein Beschluss erforderlich
		<p>Wohnen im Gewerbegebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Wohnrecht sei Teil des Bebauungsplans, dennoch werde keine Rücksicht auf Bewohner genommen. • Durch die Ansiedlung eines Entsorgungsunternehmens werde das Wohnen unzumutbar. 	<p>Die 3. Änderung des Bebauungsplans trifft keine Regelungen über die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Weiterhin trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, die die Zulässigkeit konkreter Betriebstypen regeln, wie z.B. Entsorgungsunternehmen.</p>	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Die Prüfung der betriebsspezifischen Immissionen eines konkreten ansiedlungswilligen Betriebs ist Gegenstand des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Dabei wird berücksichtigt, dass insbesondere § 15 BauNVO die Lösung von Konflikten in Einzelgenehmigungsverfahren ermöglicht. Ergänzend wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 und 2 hingewiesen.</p>	
		<p>Verschlechterung der Zustände im Gewerbegebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Genehmigung selbständiger Lagerflächen und Lagerhäuser werde die Lage der letzten Jahre verschlechtern anstatt verbessern. 	<p><i>Es wird auf die Abwägung zum Planerfordernis für die 3. Änderung des Bebauungsplans unter lfd. Nr. 2 verwiesen.</i></p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
18	Einwender 18	<p>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe) • Ungeziefer / Schädlinge • Beeinträchtigung des Gewerbegebietes • Verkehrsbelastung und -sicherheit durch erhöhten Lkw-Verkehr • Wertverlust der Immobilie 	<p><i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 3, 4 und 6 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6 verwiesen.</i></p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<p>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe) • Gebäudehöhe • Ungeziefer / Schädlinge • Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr 	<p><i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2 und 6 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 6 verwiesen.</i></p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 22

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
19	Einwender 19	<i>Der Einwender legt formell Einspruch gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans ein.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
20	Einwender 20	Umgang mit Bauanträgen <ul style="list-style-type: none"> • Neue Anträge für Gewerbebeerweiterungen wurden in der Vergangenheit zu 90 % verweigert und nun werden schnell Änderungen vorgenommen, die Anträge ermöglichen, die vorher unzulässig waren. 	<i>Es wird auf die Abwägung zum Planerfordernis für die 3. Änderung des Bebauungsplans unter lfd. Nr. 2 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Gesundheitsgefahren bei der Lagerung von Holz <ul style="list-style-type: none"> • Es wird auf mögliche Gesundheitsgefahren bei der Lagerung von Holz, besonders im Falle von Altholz und behandeltem Bauholz hingewiesen. • Viele Holzschutzmittel, die früher eingesetzt wurden gelten heute als krebserregend. • Bei dem in Pfaffen-Schwabenheim einschlägigen Westwind werden gefährliche Stoffe weit in den Ort eingetragen. 	Unter Zugrundelegung der Änderungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen besteht im Bebauungsplanverfahren kein Erfordernis einer weitergehenden Prüfung möglicher Auswirkungen. Dabei wird berücksichtigt, dass insbesondere § 15 BauNVO die Lösung von Konflikten in Einzelgenehmigungsverfahren ermöglicht. Ergänzend wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 hingewiesen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<i>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe) • Abfallarten • Verschlechterung der Zustände im Gewerbegebiet • Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr 	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1 und 17 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 und Nr. 17 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 23

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
21	Einwender 21	<i>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none">• Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe)• Verkehrsbelastung• Gefährdung des Grundwassers	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 2 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, 2 und 4 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
22	Einwender 22	<i>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none">• Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe)• Ungeziefer / Schädlinge• Gefährdung des Grundwassers• Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 2, 4 und 6 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 2,, Nr. 4 und Nr. 6 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
23	Einwender 23	<i>Der Einwender erhebt Zweifel an der Notwendigkeit eines weiteren Recyclinghofes</i>	<i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zur Erläuterung des Planerfordernisses wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 2 und die Planbegründung verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<i>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none">• Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe)• Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr• Ungeziefer / Schädlinge• Erstellung einer Umweltprüfung• Wertverlust der Immobilien	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 3 und 6 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr.1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 6 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
24	Einwender 24	<i>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none">• Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub)• Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr• Ungezieferbelastung	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2 und 6 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 6 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim

Stand: 04.07.2025

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 24

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung 		
25	Einwender 25	<p>Lärmgutachten</p> <ul style="list-style-type: none"> Es liegt kein Lärmgutachten vor, obwohl Lärmemissionen, durch LKW-Verkehr, Anlieferung, Abtransport und Maschinenbetrieb zu erwarten sind 	<p>Unter Zugrundelegung der Änderungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen besteht im Bebauungsplanverfahren kein Erfordernis einer weitergehenden Prüfung möglicher Auswirkungen. Dabei wird berücksichtigt, dass insbesondere § 15 BauNVO die Lösung von Konflikten in Einzelgenehmigungsverfahren ermöglicht. Ergänzend wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 hingewiesen.</p>	kein Beschluss erforderlich
		<p>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe) Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr Ungeziefer / Schädlinge Gefährdung des Grundwassers und Appelbachs Erhöhung der Gebäudehöhe Erstellung einer Umweltprüfung Wertverlust der Immobilien Zulassung von Entsorgungsbetrieben 	<p>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 3, 6 und 14 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 14 verwiesen.</p>	kein Beschluss erforderlich
26	Einwender 26	<p>Verkehrsbelastung</p> <ul style="list-style-type: none"> Der LKW-Verkehr verursache bereits heute im Ort erhebliche Belastungen und führe neben Lärm und Erschütterungen zu Straßenschäden, Gefahren durch zu schmale Straßen und Gehwege 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Ergänzend wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 und Nr. 4 verwiesen.</p>	kein Beschluss erforderlich

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim

Stand: 04.07.2025

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 25

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> Die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h würde regelmäßig ignoriert werden Der Einwender fordert verbindliche Begrenzungen (Verkehr, Betriebszeiten, Art der Fahrzeuge) oder eine Umgehungsstraße, Obergrenzen der Immissionswerte und Auflagen zum Schutz der Bevölkerung (insb. im Ortskern). 		
		<p>Frühere und vergleichbare Entwicklungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Bereits bei der Ansiedlung der Firma Yilmaz wären die Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Verkehr und Umwelt nicht ausreichend berücksichtigt worden. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch Belange einer konkreten Baugenehmigung und nicht den Regelungsgegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans.	kein Beschluss erforderlich
		<p>Geruchsimmissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> In Welgesheim trete aufgrund der Firma Remondis eine Geruchsbelästigung, regelmäßiger Schwerlastverkehr und vermehrtes Aufkommen von Ungeziefer (Ratten usw.) auf. Angesichts der topografischen Lage des Gewerbegebiets Pfaffen-Schwabenheim in einer Tal-lage mit überwiegend Westwinden ist von einer verstärkten Ausbreitung solcher Immissionen auszugehen. 	<p>Unter Zugrundelegung der Änderungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen besteht im Bebauungsplanverfahren kein Erfordernis einer weitergehenden Prüfung möglicher Auswirkungen. Dabei wird berücksichtigt, dass insbesondere § 15 BauNVO die Lösung von Konflikten in Einzel-genehmigungsverfahren ermöglicht. Ergän-zend wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 hingewiesen.</p> <p><i>Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Kanzlei Neussel KPA vom 04.07.2025 hingewiesen (siehe Anlage, S 3 ff)</i></p>	kein Beschluss erforderlich
		<p>Rechtlicher Rahmen und Präzedenzfälle</p> <ul style="list-style-type: none"> Hinweis auf verschiedene Urteile in Bezug auf die Wahrung des Immissionsschutzes 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht jedoch kein Erfordernis einer weitergehenden Prüfung möglicher Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Ergänzend wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 hingewiesen.	kein Beschluss erforderlich

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 26

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
27	Einwender 27	Unterrichtung der Öffentlichkeit <ul style="list-style-type: none"> Bis zum Tag der Stellungnahme hätten keine offiziellen Informationen über geplante Baumaßnahmen vorgelegen. 	<p>Der Hinweis bezieht sich auf ein konkretes Bauvorhaben. Dieses ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Im Rahmen der plangegegenständlichen Bebauungsplanänderung wurden die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingehalten. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.05.2025 wurde der Planentwurf in dem Zeitraum vom 30.05.2025 bis einschließlich 30.06.2025 im Internet veröffentlicht und in der Verbandsgemeindeverwaltung öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt.</p>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<i>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none"> Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe) Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr 	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1 und 2 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 und Nr. 2 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
28	Einwender 28	<i>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none"> Gefährdung von Boden, Grundwasser Gefährdung des Appelbachs Brandschutz Erstellung einer Umweltprüfung Wertverlust der Immobilien 	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2 und 12 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 12 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
29	Einwender 29	Ausschluss von Schrotthändlern <ul style="list-style-type: none"> Im Bebauungsplan sind „Schrotthändler“ nicht zulässig, während der Bebauungsplan nun geändert wird um die Ansiedlung eines Recyclingunternehmens anzusiedeln. Dies stellt ein Widerspruch innerhalb des Bebauungsplanes dar. 	<p>Die ausnahmsweise Zulassung selbstständiger Lagerplätze ermöglicht eine bedarfsgerechte Ergänzung des gewerblichen Nutzungsspektrums in moderatem Umfang auf Grundlage einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 BauNVO. Die Nutzungsart muss der Maßgabe genügen, den gebietstypischen</p>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 27

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Störgrad nach § 8 Abs. 1 BauNVO „nicht erheblich belästigend“ nicht zu überschreiten. Ein Schrotthandel führt in der Regel zu hohen Belastungen und ist häufig mit dem zulässigen Störgrad in Gewerbegebieten nicht vereinbar. Dies ergibt sich aus der typischen Betriebsform, was bei selbstständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen regelmäßig nicht der Fall ist.</p> <p><i>Ergänzend wird auf die Stellungnahme der Kanzlei Neussel KPA vom 04.07.2025 hingewiesen (siehe Anlage, S 12 f.)</i></p>	
		<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Fa. Knettenbrech+Gurdulic soll einen Bauantrag für ihr Vorhaben stellen auf dessen Basis dann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt wird.	<p><i>Die plangegenständlichen Änderungen wurden für den gesamten Geltungsbereich Bebauungsplans getroffen. Es handelt sich um eine Angebotsplanung die den Zulässigkeitsrahmen maßvoll erweitert.</i></p> <p><i>Zur Erläuterung des Planerfordernisses wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 2 verwiesen.</i></p>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<p><i>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe)• Schädlinge• Emissionsschutzwall, Schallschutzmaßnahmen• Abstandflächen• Wohnen im Gewerbegebiet• Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr	<p><i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 12 und 17 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 12 und Nr. 17 verwiesen.</i></p>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 28

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
30	Einwender 30	<p><i>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe) • Gefährdung des Grundwassers • Verkehrsbelastung und -sicherheit durch erhöhten Lkw-Verkehr • Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung • Erstellung einer Umweltprüfung • Wertverlust der Immobilien 	<p><i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 3 und 4 hervorgerufenen Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.</i></p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
31	Einwender 31	<p>Asbesthaltiger Bauschutt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Da die Firma Knettenbach & Gurdulic auch Bauschutt recycelt bestehe die Gefahr, dass auch asbesthaltiger Bauschutt gelagert wird, welcher aufgrund des überwiegenden Westwinds über das gesamte Dorf ziehen könnte. 	<p>Änderungsgegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans ist die Zulässigkeit selbstständiger Lagerplätze und Lagerhäuser im Wege der Ausnahme. Festsetzungen, die die Zulässigkeit konkreter Betriebstypen oder gar Abfallarten regeln, sind nicht Gegenstand der Änderung. Die Prüfung der betriebsspezifischen Immissionen eines konkreten ansiedlungswilligen Betriebs ist Gegenstand des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Ergänzend wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 und Nr. 2 verwiesen.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<p><i>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe) • Verkehrsbelastung durch erhöhten Lkw-Verkehr • Attraktivität des Gewerbegebietes • Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung • Erstellung einer Umweltprüfung • Kundenverlust 	<p><i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 6 und 24 hervorgerufenen Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 6 und Nr. 24 verwiesen.</i></p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
32	Einwender 32	<p>Auswirkungen auf einen gastronomischen Betrieb</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Ansiedlung eines Entsorgungsunternehmens befände sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem einzigen Gastronomiebetrieb mit Außenanlage würde auch die Lebensqualität und das soziale Miteinander im gesamten Ort mindern 	<p>Der Hinweis zielt auf mögliche Immissionen im Falle der Ansiedlung eines Entsorgungsunternehmens ab. Hierzu wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 und Nr. 2 verwiesen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>
		<p>Behandlung im Rahmen einer Ortsgemeinderatssitzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Einwender fordert die Aufnahme des Themas in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ortsgemeinderats, unter aktiver Bürgerbeteiligung 	<p>Die Vorschriften für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden eingehalten. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.05.2025 wurde der Planentwurf in dem Zeitraum vom 30.05.2025 bis einschließlich 30.06.2025 im Internet veröffentlicht und in der Verbandsgemeindeverwaltung öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden geprüft. Der Abwägungsvorgang wurde in der vorliegenden Unterlage dokumentiert.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>
		<p>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe) Gefährdung des Grundwassers Verkehrsbelastung und -sicherheit durch erhöhten Lkw-Verkehr Einschränkung der Öffentlichkeitsbeteiligung Erstellung einer Umweltprüfung Wertverlust der Immobilien Beendigung des beschleunigten Verfahrens und Umstellung auf Regelverfahren 	<p>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 3 und 4 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim

Stand: 04.07.2025

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 30

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
33	Einwender 33	<p><i>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe) • Gefährdung des Grundwassers • Verkehrsbelastung und -sicherheit durch erhöhten Lkw-Verkehr • Unzureichende der Öffentlichkeitsbeteiligung • Erstellung einer Umweltprüfung • Wertverlust der Immobilie • Auswirkungen auf einen gastronomischen Betrieb • Beendigung des beschleunigten Verfahrens und Umstellung auf Regelverfahren • Behandlung in öffentlicher Ortsgemeinderatssitzung 	<p><i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 3, 4, 9 und 32 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 9 und Nr. 32 verwiesen.</i></p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
34	Einwender 34	<p>Verkehrsbelastung, Lkw-Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der beabsichtigen Ansiedlung eines Recyclingunternehmens werden die Anlieger der Ortsdurchfahrt Bosenheim werden mit steigendem LKW-Verkehr und den Auswirkungen rechnen müssen und infolge dessen mit entsprechenden Belastungen • Der geplanten An-und Abfahrt durch Bosenheim wird widersprochen und es wird um ein Verkehrsgutachten gebeten, aus dem hervorgeht von wo aus die Anlieferung und wohin der Abtransport erfolgen wird <p>Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt Bad Kreuznach und der Ortbeirat Bosenheim wurden nicht informiert und seien aufgrund der Betroffenheit zu beteiligen 	<p><i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich der bereits von Einwender 1 und 2 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1 und Nr. 2 verwiesen.</i></p> <p>Die Stadt Bad Kreuznach wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Gemäß Stellungnahme der Stadt Bad Kreuznach</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p> <p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 31

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			vom 03.06.2025 bestehen seitens der Stadtverwaltung keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans.	
35	Einwender 35	Charakter des Gewerbegebietes <ul style="list-style-type: none">Das Gewerbegebiet habe bereits jetzt eine Fläche, die im Missverhältnis zur Größe des Ortes stehtEs sollte für klein- und mittelständige Unternehmen erhalten bleiben und nicht durch eine Erhöhung der Gebäudehöhe für Unternehmen attraktiv werden die in ein Industriegebiet gehören	Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um zwei Meter stellt eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens für das Gebiet dar. Die Gebäudehöhe von 12,5 m ist daher – insbesondere auch mit Verweis auf die in dem benachbarten Gewerbegebiet „Auf der Scheiwiese“ zulässige Gebäudehöhe von 15 m – städtebaulich angemessen. Von dem erweiterten Zulässigkeitsrahmen profitieren klein- und mittelständige Unternehmen im Gebiet gleichermaßen. Ferner kann nicht angenommen werden, dass die Änderungen zu der Ansiedlung von Industrieanlagen führen, da diese der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO widersprechen und somit unzulässig sind.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Planerfordernis, Kommunikation der Gemeinde <ul style="list-style-type: none">Die konkrete Ansiedlung eines Recyclinghofs sei, mit dem Argument einer Anpassung an planerische Flexibilität eines modernen Gewerbegebietes, von der Ortsgemeinde verschleiert worden.	<i>Zur Begründung des Planerfordernisses wird auf die Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 2 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 32

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<i>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none">• Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe)• Gefährdung des Grundwassers• Verkehrsbelastung und -sicherheit durch erhöhten Lkw-Verkehr• Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung• Erstellung einer Umweltprüfung• Wertverlust der Immobilien	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 3 und 4 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
36	Einwender 36	<i>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none">• Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe)• Gefährdung des Grundwassers• Verkehrsbelastung und -sicherheit durch erhöhten Lkw-Verkehr• Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung• Erstellung einer Umweltprüfung• Wertverlust der Immobilien	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 3 und 4 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
37	Einwender 37	<i>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none">• Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe)• Gefährdung des Grundwassers• Verkehrsbelastung und -sicherheit durch erhöhten Lkw-Verkehr• Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung• Erstellung einer Umweltprüfung• Wertverlust der Immobilie	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 3 und 4 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
38	Einwender 38	<i>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none">• Gebäudehöhe, Abstandsflächen	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 2, und 14 hervorge-</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim**Stand: 04.07.2025**

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Seite 33

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none">Überschwemmungsgefährdetes Gebiet des Appelbachs	<i>brachen Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 2 und Nr. 14 verwiesen.</i>	
39	Einwender 39	<i>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Belange:</i> <ul style="list-style-type: none">Auswirkungen durch Immissionen (Schall, Gerüche, Staub, Schadstoffe)Gebäudehöhe, AbstandsflächenGefährdung des GrundwassersVerkehrsbelastung und -sicherheit durch Erhöhten Lkw-VerkehrUnzureichende ÖffentlichkeitsbeteiligungErstellung einer Umweltprüfung	<i>Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits von Einwender 1, 2, 4 und 12 hervorgebrachten Anregungen. Daher wird auf die Anregungen und Abwägungsvorschläge zu lfd. Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 12 verwiesen.</i>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

JESTAEDT + Partner



Mainz, den 04.07.2025