

ORTSGEMEINDE MERXHEIM

BEBAUUNGSPLAN "VOR DER BURG II"

**STELLUNGNAHMEN
(ABWÄGUNGSVORSCHLAG)**

(zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Bürger im Rahmen der parallel durchgeführten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken)

-
- I Allgemeines**
 - A Übersichtsliste der Beteiligung der Behörden**
 - B Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der Bürgerbeteiligung**
 - C Einführung / Vorgehensweise**
 - II Behandlung der Hinweise, Anregungen und Bedenken der Behörden**
 - III Behandlung der Hinweise, Anregungen und Bedenken der Bürger**
 - IV Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen**

Anhang: Stellungnahmen

**TISCHVORLAGE
FÜR DIE
SITZUNG DES ORTSGEMEINDERATES
MERXHEIM
AM
13.07.2021**

I ALLGEMEINES

A Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Generaldirektion Kulturelles Erbe; Direktion Landesarchäologie Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz	13.04.2021	X		
2.	Generaldirektion Kulturelles Erbe; Direktion Landesarchäologie Große Langgasse 29 55116 Mainz	16.04.2021		X (lfd.-Nr. 1 in II)	
3.	DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Postfach 02 25 55462 Simmern	19.04.2021		X (lfd.-Nr. 2 in II)	
4.	Pfalzgas GmbH Wormser Straße 123 67227 Frankenthal	22.04.2021	X		
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH Wallstraße 88 55122 Mainz	26.04.2021		X (lfd.-Nr. 3 in II)	
6.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord; Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kurfürstenstraße 12-14 56068 Koblenz	27.04.2021		X (lfd.-Nr. 4 in II)	
7.	Westnetz GmbH Hauptstraße 189 55743 Idar-Oberstein	29.04.2021		X (lfd.-Nr. 5 in II)	
8.	LBM Bad Kreuznach Postfach 2661 55515 Kreuznach	11.05.2021		X (lfd.-Nr. 6 in II)	
9.	Landwirtschaftskammer RLP Postfach 18 51 55508 Bad Kreuznach	14.05.2021	X		
10.	Vodafone GmbH Zurmaiener Straße 175 54292 Trier	17.05.2021		X (lfd.-Nr. 7 in II)	

Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Bürger- und Behördenbeteiligung; Bebauungsplan „Vor der Burg II“
Ortsgemeinde Merxheim

11.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach Amt für Bauen und Umwelt Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	17.05.2021		X (lfd.-Nr. 8 in II)	
12.	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Postfach 10 02 55 55133 Mainz	18.06.2021		X (lfd.-Nr. 9 in II)	

Von den mit Schreiben vom 08.04.2021 beteiligten Behörden gingen bis zum 17.05.2021, bzw. bis heute insgesamt **12 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Vor der Burg II“ der Ortsgemeinde Merxheim ein.

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **9** Behörden vorgebracht
- Anregungen bzw. Bedenken wurden von **keiner** Behörde vorgebracht
- **3** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen

B Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage

Im Zuge der **Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 16.04.2021 bis einschließlich 17.05.2021 in der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan, Marktplatz 11, 55566 Bad Sobernheim, Erdgeschoss, Zimmer 017 während der Dienststunden stattfand, wurden **4 Stellungnahmen** zur Planung abgegeben.

BÜRGER		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Bürger 1	12.05.2021		X (lfd.-Nr. 1 in III)	
2.	Bürger 2	12.05.2021		X (lfd.-Nr. 2 in III)	
3.	Bürger 3	14.05.2021		X (lfd.-Nr. 3 in III)	
4.	Bürger 4	18.05.2021		X (lfd.-Nr. 4 in III)	

C Einführung / Vorgehensweise

Nachfolgend werden die abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Bürger in Kurzform wiedergegeben. Dazu wird eine (kurze) Kommentierung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben (aus Gründen der Zuordnung ggf. nach dem jeweiligen Absatz) und ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

Die abzuwägenden Stellungnahmen in ihrer Langfassung sind als Anhang beigefügt.

II BEHANDLUNG DER HINWEISE, ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER BEHÖRDEN

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe; Direktion Landesarchäologie Mainz E-Mail vom 16.04.2021

Kurzfassung:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Keine archäologischen Befunde bekannt • Vorhandensein kann nicht ausgeschlossen werden • Beim Antreffen archäologischer Funde sind diese vor Zerstörung zu sichern • Empfehlung einer geomagnetischen Voruntersuchung |
|--|

Kommentar:

In den Textlichen Festsetzungen sind unter „Hinweise“ Punkt 1-3 Bestimmungen hinsichtlich der Meldepflicht gegenüber der GDKE sowie zur Einhaltung des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes integriert. Somit wurden die Forderungen der GDKE bereits textlich definiert. Die bauausführenden Firmen werden bei Einweisung der Baustelle nochmals auf die Bestimmungen hingewiesen. Auf die Durchführung einer geomagnetischen Voruntersuchung wird verzichtet.

Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 04 • 0 { 3 4 5 6 7 8 9 } { ^ } 0

2. DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

Schreiben vom 19.04.2021

Kurzfassung:

- | |
|---|
| • keine Bedenken aus landeskultureller und bodenordnerischer Sicht |
| • bei Beschädigung von Dränageanlagen in den Ackerflächen bei den Bauarbeiten, sind diese unverzüglich wiederherzustellen um keine Stauansätze zu verursachen |
| • Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen auf Verlangen des Nachbarn 0,5m zurückgesetzt werden |
| • §§44-45 des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten |
| • Ableitung des Drainagenwassers in Gewässer bzw. Kanalnetz ist nicht gestattet |
| • Drainagewasser ist dem Grundwasser zuzuführen mittels Versickerungsanlagen |

Kommentar:

Bei den Bauarbeiten sind Drainageanlagen der Ackerflächen möglichst unversehrt lassen. Im Falle einer Beschädigung, sind die Anlagen durch die bauausführenden Firmen umgehend wiederherzustellen.

In den Textlichen Festsetzungen sind unter „Hinweise“ Punkt 15 Bestimmungen hinsichtlich des Verbots der Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation getroffen. Punkt 15 wird um das Verbot der Ableitung von Drainagewasser in Gewässer ergänzt. Der Hinweis „Drainagewasser ist in dem Grundwasser mittels Versickerungsanlagen zuzuführen“ wird in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise Nr.16 als nicht zulässig aufgenommen, da dieses anderen Festsetzungen bzw. Hinweisen widerspricht. Der Hinweis „Einfriedungen müssen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückbleiben“ §42 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) wird in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise Nr.17 übernommen. Die entsprechenden Änderungen werden im Bebauungsplan vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

In den textlichen Festsetzungen (TF) unter Hinweise, Nr. 15 wird die Formulierung um das Verbot der Ableitung von Drainagewasser in Gewässer ergänzt. Unter Hinweise, Nr.16 und Nr.17 werden die oben aufgeführten Formulierungen übernommen.

Abstimmungsergebnis: 04 • 0 { 3 4 5 6 7 8 9 } 10

3. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 26.04.2021

Kurzfassung:

<ul style="list-style-type: none"> • Verlegung neuer Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich und außerhalb erforderlich • frühzeitige Ankündigung (mind. 6 Monate) der Baumaßnahme ist daher erforderlich • Aufwendungen der Telekom sind so gering wie möglich zu halten
<p>Folgende fachliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • auf Straßen und Gehwegen sind ausreichende Trassen (ca. 0,3m Breite) zur Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen • für Baumpflanzungen ist „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“
<p>Telekom bittet sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ungehinderter Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien von Baumpflanzungen • ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung künftiger Verkehrswege

- Flächen mit Leitungsrecht zu belasten und durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern
- Flächen für die Errichtung von Schaltgehäusen vorzuhalten und durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Telekom zu sichern
- rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen durch Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen
- Verkehrswege nach Errichtung der TK-Infrastruktur nicht mehr zu verändern

Kommentar:

Die Erschließung erfolgt auf dem Wege der Privaterschließung. Die Erschließungsträgerin (SEG) wird im Vorfeld der Erschließungsarbeiten alle Ver- und Entsorgungsträger zu einem Abstimmungstermin einladen. Im Verlauf dieses Koordinierungsgesprächs werden die Rahmenbedingungen der Erschließung abgestimmt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Interessen der Deutschen Telekom umfassend und fristgerecht berücksichtigt werden. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 04 • 0 { 3 4 5 6 7 8 9 } { ^ } D

4. SGD Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

E-Mail vom 27.04.2021 maßgebend, 30.04.2021 erneute E-Mail

Kurzfassung:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Es werden Hinweise und Anmerkungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung, zur Schmutzwasserbeseitigung und zur Wasserwirtschaft/ Starkregenvorsorge gegeben. • Aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Oberflächenbewirtschaftung: • Beseitigung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung von §§5,55 WHG und §13 Abs.2 LWG • Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung |
| <ul style="list-style-type: none"> • Schmutzwasserbeseitigung: • Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an Ortskanalisation Merxheim mit zentraler Abwasserreinigung in Kläranlage anzuschließen • Nachweise bezüglich Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus Bebauungsplangebiet sind vorzulegen |
| <ul style="list-style-type: none"> • Wasserwirtschaft/ Starkregenvorsorge: |

- Plangebiet ist teilweise von Sturzfluten nach Starkregen gefährdet.
Berücksichtigung bei Bauleitplanung
- Berücksichtigung des Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept

Kommentar:

Oberflächenbewirtschaftung:

Im Vorgriff auf das förmliche Beteiligungsverfahren nach §3 Abs.2 BauGB wurde ein Entwässerungskonzept für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers erarbeitet. Dieses Konzept wurde mit den Werken der Verbandsgemeinde Nahe-Glan wie auch der Fachbehörde SGD-Nord abgestimmt. Von dort ist eine Zustimmung zu dem vorgelegten Konzept erteilt worden. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im Nachgang im Zuge eines Genehmigungsverfahrens eingeholt. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungs- und Handlungsbedarf.

Schmutzwasserbeseitigung:

Der Anschluss der Schmutzwasserkanalisation des Baugebiets erfolgt an die kommunale Kläranlage. Im Zuge der Ausführungs- und Genehmigungsplanung werden alle erforderlichen Nachweise erbracht. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungs- und Handlungsbedarf.

Wasserwirtschaft/ Starkregenvorsorge:

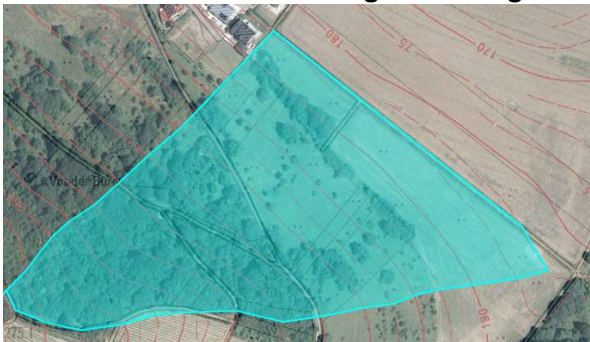
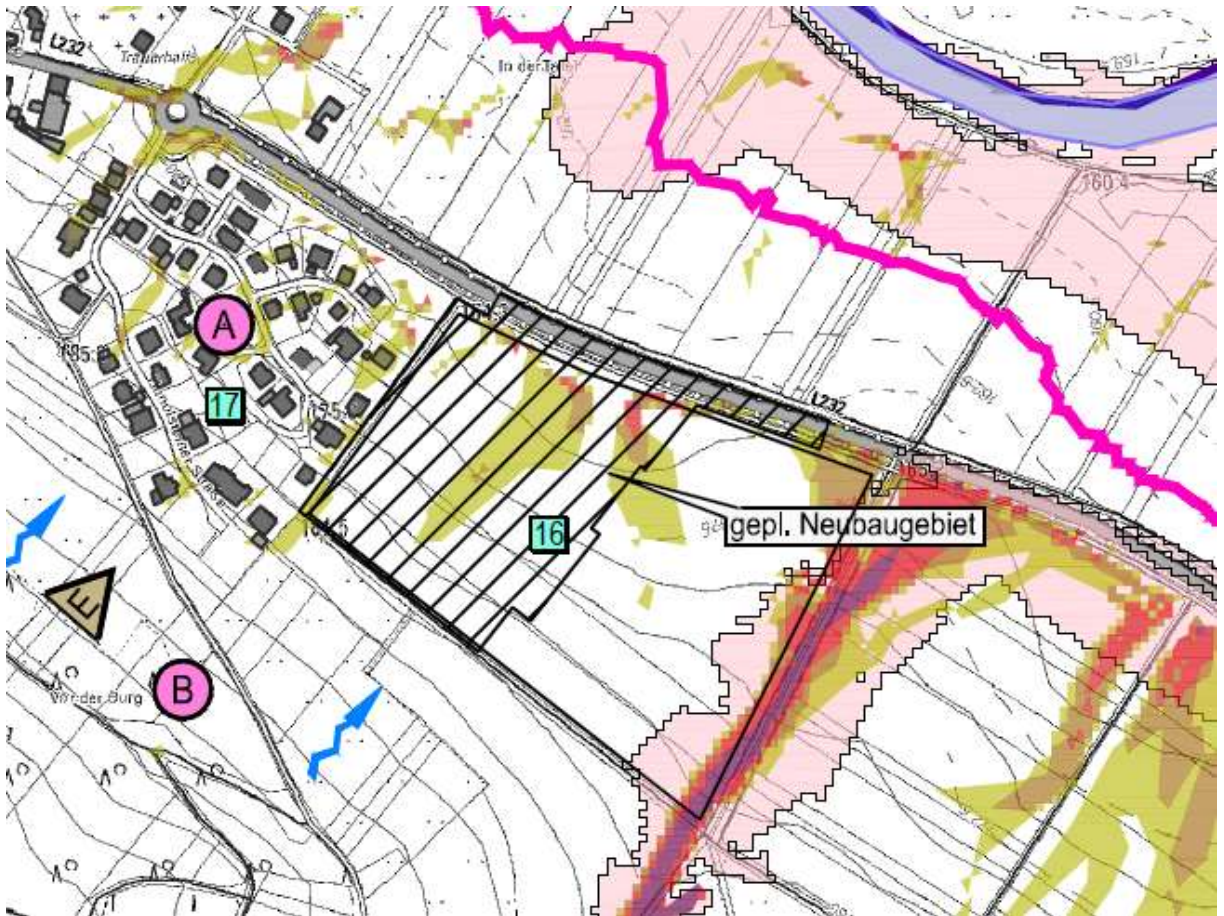


Abbildung 1: Abgrenzung Außeneinzugsgebiet (Quelle: Lanis)

Das Außeneinzugsgebiet des Plangebietes hat eine Größe von ca. 5,5 ha und besteht zu gleichermaßen aus Wiesenflächen und Waldgebiet. Zur Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Bereich muss eine Maßnahme entlang der südlichen Gebietsgrenze vorgesehen werden. Bild und Text entstammen dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan.

Die ehemalige Verbandsgemeinde Bad Sobernheim hat für alle Ortsgemeinden ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept erstellt. Der Entwurf für die OG Merxheim liegt seit Juni 2021 vor, ist weder im Gemeinderat beraten noch mit der Fachbehörde abgestimmt. Das Plangebiet ist bereits in diesem Konzept berücksichtigt.



Auszug aus dem Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept - Entwurf (Stand Juni 2021)

In dem Konzept werden Maßnahmen (Nr. 16) für das Plangebiet beschrieben. Das gesamte Neubaugebiet wird von Abflussbahnen durchflossen. Als Maßnahme wird vorgeschlagen: Die Bauleitplanung des NBG muss die Entwässerungssituation als Kombilösung betrachten und entsprechend umsetzen. Abfangen des Hangwassers und entsprechende Vorgaben für die Bebauung, möglichst Verzicht auf tiefliegende Eingänge und Fenster und dgl.

Möglichen Starkregenereignisse, die Außengebietswasser zum südlichen Rand des Plangebietes führen, wird dadurch Vorsorge geleistet, indem in eine am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Grünfläche eine Entwässerungsmulde hergestellt wird. Diese sammelt das Außengebietswasser, führt es einem Einlaufbauwerk zu und wird von dort dem zentralen Rückhaltebecken über den Regenwasserkanal zugeführt. Insofern wird dem Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Ortsgemeinde Merxheim entsprochen. Ergänzend dazu werden die Erläuterungen zur Bebauung als Hinweis Nr. 18 in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Für den Bebauungsplan ergibt sich ein entsprechender Änderungs- und Handlungsbedarf bzgl. dem Hinweis Nr. 18.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis Nr. 18 wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: FI / RaÜcā { ^ }
 €M^ā Ücā { ^ }
 FÄO } cāc } * Ä

5. Westnetz GmbH

Schreiben vom 29.04.2021

Kurzfassung:

- Erschließung des Neubaugebietes mit Strom erfolgt über zwei neue Niederspannungskabel
- Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken an Grundstückseigentümer erforderlich: „Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).“

Kommentar:

Hinweis zu den Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Beschlussvorschlag:

In den textlichen Festsetzungen (TF) unter Hinweise, Nr. 25 wird die Formulierung hinsichtlich der Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken übernommen.

Abstimmungsergebnis: Oā • cā { ä ÄFí RaÜcā { ^ } DÄ

6. LBM Bad Kreuznach

Schreiben vom 11.05.2021

Kurzfassung:

<p>Zustimmung zur Bebauungsplanaufstellung unter Beachtung folgender Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelne Bauvorhaben der Wohnbaufläche sind innerhalb der Baugrenze und außerhalb der gem. §22 Abs.1 Nr.1 LStrG festgesetzten Bauverbotszone von 20 Metern, gemessen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße zu errichten
<ul style="list-style-type: none"> • Bzgl. Der Errichtung des Regenrückhaltebeckens: • §§22,23 LStrG finden Anwendung • Entwässerungskonzept des Plangebietes, einschl. der Regenrückhaltebecken, sind dahingehend zu erstellen, dass Durchnässung und Beschädigung der L232 ausgeschlossen wird • Entspr. Detailplanunterlagen und Nachweise sind der LBM Bad Kreuznach im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur einvernehmlichen Abstimmung vorzulegen • Eventuelle Folgeschäden und Maßnahmen zu deren Beseitigung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen
<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat über bestehendes Gemeindestraßennetz und die neu herzustellende Gemeindestraßenanbindung an die L 232 zu erfolgen • Die Nutzung einer Zufahrt zur Landesstraße, die im Zuge der freien Strecke an diese anbindet, wird nicht gestattet, da hier Bauverbot des §22 Abs.1 Nr.2 LStrG greifen würde, sowie sondernutzungsrechtlicher Tatbestand vorliegen würde • Dies gilt auch für Baustellenverkehr
<ul style="list-style-type: none"> • Bzgl. Neuer Einmündungsbereich und Linksabbiegespur • Verweis auf Stellungnahme an Verbandsgemeindeverwaltung mit Mail vom 15.04.2021 • Bitte um entsprechende Weiterleitung an das Ingenieurbüro sowie einvernehmliche Abstimmung
<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung bzgl. Der Rodung dreier Bäume im vorgesehenen Einmündungsbereich
<ul style="list-style-type: none"> • Bepflanzung oder Bebauung im Einmündungsbereich darf nicht sichtbehindernd oder verkehrsfährdend sein • Sichtdreiecke im Einmündungsbereich sind herzustellen und auf Dauer freizuhalten
<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsrechtliche Anordnung zur Einrichtung der Baustellenabsicherung nach StVO ist auf Kosten des Vorhabenträgers bei Verkehrsbehörde der Kreisverwaltung zu beantragen
<ul style="list-style-type: none"> • Beginn und Ende der Baumaßnahmen sind Masterstraßenmeisterei Kirn anzuzeigen • Bauausführung hat in einvernehmlicher Abstimmung mit dieser zu erfolgen
<ul style="list-style-type: none"> • Während Bauarbeiten darf der öffentliche Verkehrsraum der L232 weder eingeschränkt noch verschmutzt werden, der Straßenraum weder behindert noch gefährdet werden • Kosten zur Beseitigung von Verunreinigungen trägt der Vorhabenträger
<ul style="list-style-type: none"> • Schäden und Mehraufwendungen sind der Straßenbauverwaltung vom Vorhabenträger zu ersetzen
<ul style="list-style-type: none"> • Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, kein gesammeltes Oberflächenabwasser zugeführt werden

<ul style="list-style-type: none"> • Für Entwässerung sind Lösungen ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung der Straßenentwässerungseinrichtungen zu suchen
<ul style="list-style-type: none"> • Kriterien der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS, Ausgabe 2009) sind anzuwenden • Sicherheitsabstände gem. der Richtlinie zur L232 sind einzuhalten
<ul style="list-style-type: none"> • Im Falle von Blendwirkungen durch Lichtreflektionen von Solar- und Photovoltaikanlagen sind von Ortsgemeinde bzw. Vorhabenträger entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen • Kosten trägt der Vorhabenträger
<ul style="list-style-type: none"> • Dem Straßenbaulastträger Land dürfen keine Nachteile bzgl. Der Einforderung von Lärmschutzmaßnahmen entstehen • Ortsgemeinde trägt Gewähr für fachliche Richtigkeit
<ul style="list-style-type: none"> • Bzgl. Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen • Bei evtl. Inanspruchnahme von Straßeneigentum handelt es sich um eine sonstige Benutzung iSv §45 Abs.1 LStrG • Folglich müssen Gestattungsvertrag und Aufbruchgenehmigung erteilt werden • Verlegung von Kabeln und Leitungen innerhalb der Baubeschränkungszone im Bereich der freien Strecke der L232 (40m) sind dem LBM anzuzeigen

Kommentar:

Die Bauverbotszone von 20 Metern, gemessen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, wird eingehalten.

Im Zuge der Genehmigungsplanung des Rückhaltebeckens werden die Vorgaben des LBM diesbezüglich berücksichtigt. Insbesondere die Verhinderung der Durchnässung und Beschädigung der L232 wird hierbei besondere Berücksichtigung finden. Bestandteil der Genehmigungsplanung wird sein, die Böschung, die zur Landestraße zeigt, mittels einer Folie oder einer Abdichtung mit tonhaltigem Material abzudichten. Hierdurch wird einer möglichen Durchnässung der Landesstraße entgegengewirkt.

Der Einmündungsbereich inklusive einer Linksabbiegespur zum geplanten Baugebiet wurde im Vorgriff auf das förmliche Verfahren mit dem LBM abgestimmt. Hierzu wurden verschiedene Planunterlagen mit Fahrkurven entsprechender Bemessungsfahrzeuge vorgelegt. Grundsätzlich hat der LBM dieser Planung zugestimmt. In der Abfolge werden die in der Stellungnahme genannten Anmerkungen berücksichtigt und in die Genehmigungsplanung zur Abbiegespur miteingearbeitet. Diese wird dem LBM zur Genehmigung vorgelegt. Sinnvoller Weise sollte die Abbiegespur in einem ersten Schritt hergestellt werden bevor mit den Erschließungsarbeiten im Baugebiet begonnen wird.

Bedingt durch die Herstellung der Abbiegespur werden drei hochstämmige Bäume entlang der L232 entfallen. Wie der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.05.2021 zu entnehmen ist, sind diese entfallenen Bäume in angemessener Zahl zu ersetzen, da es sich bei den Bäumen um Kompensationsmaßnahmen gehandelt hat. Gefordert werden mindestens zwei Bäume je entfernten Baum.

Im Einmündungsbereich sind keine Bepflanzungen oder Bebauungen sichtbehindernder oder verkehrsgefährdender Natur vorgesehen. Die entsprechenden Sichtdreiecke werden in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung dargestellt.

Die verkehrspolizeiliche Anordnung im Zuge der Herstellung der Abbiegespur (Baustellenabsicherung) wie auch nach Fertigstellung der Abbiegespur erfolgt auf Antrag durch die Verkehrsbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach. Die entsprechenden Anträge werden fristgerecht von den Betroffenen gestellt.

Beginn und Ende der Baumaßnahmen werden der Masterstraßenmeisterei Kirn angezeigt. Die Bauausführung wird in einvernehmlicher Abstimmung mit dieser erfolgen. Während den Bauarbeiten wird der öffentliche Verkehrsraum der L232 weder eingeschränkt noch verschmutzt werden, der Straßenraum weder behindert noch gefährdet werden. Kosten zur Beseitigung von Verunreinigungen werden vom Vorhabenträger getragen. Schäden und Mehraufwendungen sind der Straßenbauverwaltung vom Vorhabenträger zu ersetzen. Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer und kein gesammeltes Oberflächenabwasser zugeführt werden. Für Entwässerung werden Lösungen ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung der Straßenentwässerungseinrichtungen gesucht.

Kriterien der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS, Ausgabe 2009) werden angewendet. Sicherheitsabstände gem. der Richtlinie zur L232 werden eingehalten.

Im Falle von Blendwirkungen durch Lichtreflexionen von Solar- und Photovoltaikanlagen werden von der Ortsgemeinde bzw. dem Vorhabenträger entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen. Die Kosten werden vom Vorhabenträger getragen. Nach gegenwertigem Planungsstand ist jedoch von einer solchen Blendwirkung durch die zukünftige Bebauung nicht auszugehen, da sich die für die Photovoltaikanlagen geeigneten Dachflächen von Wohngebäuden nach Süden, also abgewandt von der Landstraße befinden.

Im Zuge der Vorbereitung der förmlichen Beteiligung wurde ein Lärmgutachten erarbeitet (Büro Pies). Als Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, dass lediglich die Bebauung in der ersten Reihe, gesehen von der L 232, im nördlichen Bereich des Plangebietes mit einer Lärmschutzproblematik belegt ist. Mögliche aktive, planerische und passive Schallschutzmaßnahmen werden aufgezeigt. Bei den umzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen sollen Außenwohnbereiche außerhalb des Streifens mit Überschreitungen der Tagesorientierungswerte angeordnet werden. Die Ortsgemeinde als Träger der Bauleitplanung hat die Gewähr für die fachliche Richtigkeit der vorgelegten schaltechnischen Berechnung sowie deren Beurteilung zu tragen.

Sofern eine Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, eine Inanspruchnahme von Straßeneigentum, Verlegung von Kabeln und Leitungen innerhalb der Baubeschränkungszone im Bereich der freien Strecke der L232 (40m) erforderlich werden, handelt es sich um eine sonstige Benutzung i.S.v. §45 Abs.1 LStrG. Hierzu muss ein Gestattungsvertrag und eine Aufbruchgenehmigung erteilt werden.

Beschlussvorschlag 1:

Die Hinweise bzgl. Bauverbotszone, Vorgaben bei der Planung des Rückhaltebeckens, die Hinweise zur Bepflanzung im Einmündungsbereich, der verkehrspolizeilichen Anordnung, dem Beginn und Ende der Baumaßnahmen, der Hinweis zu Blendwirkungen durch Lichtreflexionen, den Hinweisen zu Fahrzeug-Rückhalte-systemen, den Hinweisen zum Lärmgutachten sowie die Hinweise zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsnachweisen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 0:0 (0:0)

Beschlussvorschlag 2:

Dem durch das Entfallen von drei Hochstämmen im Zuge der Herstellung der Abbiegespur erforderlichen Ausgleich wird entsprochen, wonach diese entfallenen Bäume durch 6 neue Hochstämmen zu ersetzen sind. Der Bebauungsplan ist entsprechend in den Textfestsetzungen zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 0:0 (0:0)

7. Vodafone GmbH

E-Mail vom 17.05.2021

Kurzfassung:

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Trier, gibt mit Schreiben vom 18.02.2021 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.04.2021.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Kommentar:

Vodafone wird bei der weiteren Planung der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis: 0 0 • 0 0 { 0 0 } 0 0 { 0 0 } 0 0

8. Kreisverwaltung Bad Kreuznach; Amt für Bauen und Umwelt
Schreiben vom 17.05.2021

Kurzfassung:

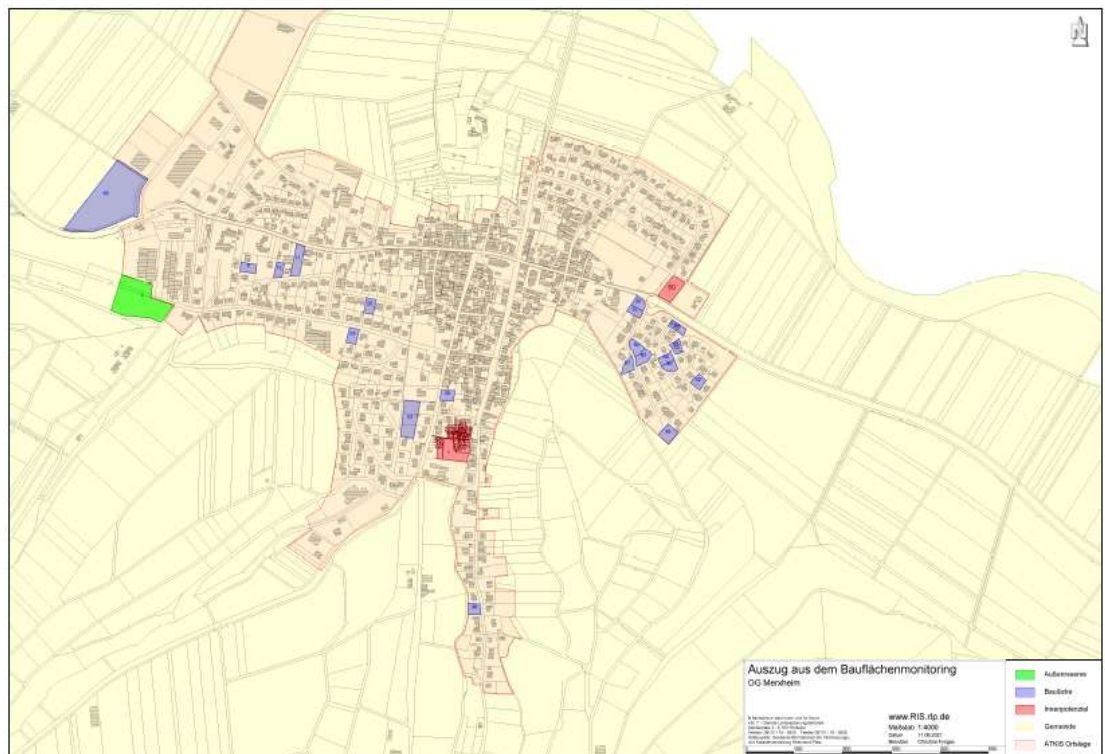
Untere Landesplanungsbehörde

- FNP ist im Zuge der Berichtigung anzupassen und der Unteren Landesplanung unaufgefordert vorzulegen
- Belange der Raumordnung und Regional- und Landesplanung sind im Verfahren zu beachten
- Gemäß G22 des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen Nahe i.V.m. Z31 des LEP IV sind Aussagen zu den verfügbaren Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken zu treffen bzw. ein Nachweis über Nichtverfügbarkeit zu führen
- Besondere Aufmerksamkeit bezüglich der Gestaltung des neuen Ortsrandes aus Gründen der Einpassung ins Landschaftsbild

Kommentar:

Untere Landesplanungsbehörde

- *Der FNP wird im Zuge der Berichtigung seitens der Verwaltung unverzüglich angepasst. Die Anpassung ist der Unteren Landesplanungsbehörde mitzuteilen.*
- *Die Belange der Raumordnung und Regionalplanung wurden durch die Beachtung des Regionales Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (2014) und in der Begründung (Punkt 2) dargelegt.*
- *Die VG-Verwaltung hat mit Datum vom 11.06.2021 das aktuelle Bauflächenmonitoring für Merxheim zur Verfügung gestellt. Hierbei sind die Außenreserven, die Baulücken und die Innenpotentiale festgehalten. Nach Aussage der Verwaltung stehen lückenlos alle Flächen nicht zur Verfügung.*



Bauflächenmonitoring Merxheim, Stand 11.06.2021

- *Ein dauerhaft neuer Ortsrand entsteht lediglich im Süden des Plangebietes. Im Westen wird an die bestehende Bebauung angeschossen. Im Norden befindet sich die L232, die mit einer alleeförmigen Bepflanzung (deutsche Alleenstraße). Im südlichen Plangebiet ist bereits eine öffentliche Grünfläche geplant, die dem Hochwasserschutz und Starkregenereignissen Rechnung trägt und gleichzeitig den Ortsrand mit einem zugehörigen Fußweg gestaltet. Ergänzend dazu kann diese öffentliche Grünfläche mit ortstypischen Gehölzen, in Abhängigkeit des Nachbarrechtsgesetzes, bepflanzt werden. In Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Im Osten des Plangebiets werden die zukünftigen Bauherren mit eigenen Begrünungsmaßnahmen in diesem Bereich zur Gestaltung bzw. Aufwertung dieses Ortsrandes beitragen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.*

Textvorschlag:

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Plangebietsrand (Gemarkung Merxheim, Flur 59, Flurstück 22, Teilbereich) ist eine randliche Eingrünung aus gebietsheimischen Laubgehölzen (Sträucher) entsprechend der nachfolgenden Liste herzustellen, zu entwickeln und langfristig zu unterhalten. Die Begrünung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahme durchzuführen. Für die Grundstücke am östlichen Plangebietsrand wird eine private Grünfläche festgesetzt. Es ist eine Hecke aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu

unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
 Die Begrünung hat innerhalb einer Frist von einem Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.
 Die Grenzabstände gemäß § 44 ff Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sind bei der Auswahl der Pflanzen zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Untere Landesplanungsbehörde

Der FNP ist im Zuge der Berichtigung anzupassen und die Anpassung unaufgefordert der Unteren Landesplanungsbehörde vorzulegen. Das Bauflächenmonitoring der OG Merxheim ist aktualisiert.
 Festsetzungen bzgl, des neuen Ortsrandes werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis:

FFA/PA/UA { ^ }
 €/M/Ä/Üa { ^ }
 I/NO/Öa { * ^ }

Kurzfassung:

Untere Bauaufsichtsbehörde

- 1. Ist Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität gem. §23 abs.1 LStrG RLP für Baubeschränkungszone zur L232 noch einzuholen?
- Was bedeutet Durchschneidung der „20m-Linie/ Fahrbahnrand“ eines Baugrundstücks für den Anwender? Keine textliche Festsetzung der Bauverbotszone
- 2. Empfehlung die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche nach DIN4109 darzustellen in Planzeichnung bzw. als Textfestsetzung
- 3. Übernahme der Empfehlungen im Schallschutzgutachten als Textfestsetzung
- Immissionsschutz nachbessern
- 4. GFZ-Maßzahlen von 1,0 (N3) und 1,2 (N2) gehen ins Leere, sollten entfallen
- GFZ kann nie höher als 0,8 sein. Mögliche Anrechenbarkeit der Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen nach §20 Abs.3 BauNVO wurde nicht festgesetzt
- 5. Kein Erfordernis der zwingend einzuhaltenden Vollgeschossigkeit
- Keine Nachvollziehbarkeit der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe
- 6. Begründung ist minimalistisch und stellt inhaltlich keine Begründung dar
- 7. Unterer Bezugspunkt ist noch nicht eindeutig festgesetzt
- 8. Die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern ist keine Festsetzung die unter Bauweise fällt, begriff streichen
- 9. Nutzungsschablone N2 stimmt nicht mit Textfestsetzung überein. Hier werden zusätzlich Doppelhäuser zugelassen
- Nutzungsschablone N1 und N3 enthalten keine Vorgaben zu Wohneinheiten
- 10. Unklarheit bzgl. Überdachter Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche -> Ergänzung „ohne eigene Seitenwände und eigene Rückwand“
- Aufklärungsbedarf bezüglich Carports als textliche Festsetzungen, Ergänzung der Planunterlagen
- Nebenanlagen eindeutiger regeln

- 11. Nebenanlagen für das mit Einzelbaufenster vorgesehene Baugrundstück am nordwestlichen Plangebietsrand nicht eindeutig
- 12. Festsetzung der notwendigen Stellplätze hat unter II. zu unterfallen
- 13. Verzicht auf randliche Eingrünung am Wirtschaftsweg. Festgesetztes Maß gilt 535m²
- 14. externe Ausgleichsflächen sind mit Geltungsbereich darzustellen
- 15. Abstand der Einfriedungen zur Straße definieren (Höhenfestsetzung 1,20m) mit 3,0m parallel zur Straßen-/ Grundstücksgrenze
- 16. Entsprechende Geländeschnitte den Planunterlagen beifügen
- 17. entsprechende Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen und Stützmauern berücksichtigen

Kommentar:

Untere Bauaufsichtsbehörde

Zu 1. Die Bauverbotszone nach §22 Abs.1 LStrG wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Herstellung von privaten Ein- und Ausfahrten ist im gekennzeichneten Bereich „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ nicht zulässig. Die Textfestsetzungen und die Planzeichnung sind entsprechend zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 1 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen und der Planzeichnung werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: FI $\{ \wedge \}$
 € $\{ \wedge \}$
 F $\{ \wedge \}$ *

Zu 2. Die Lärmpegelbereiche aus dem Lärmgutachten werden in die Planzeichnung sowie in die Textliche Festsetzungen übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 2 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen und der Planzeichnung werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: O $\{ \wedge \}$ FI $\{ \wedge \}$ D

Zu 3. Die Vorgaben des Lärmgutachtens werden in die Textfestsetzungen sowie in die Begründung übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 3 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen und der Begründung werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: 04 • 04 { 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 }

Zu 4. Die maximal zulässige GFZ ergibt sich aus der Festsetzung der Geschossigkeit. Daher kann die GFZ für N2 und N3 entfallen. Die Nutzungsschablonen für N2 und N3 werden dementsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 4 beschriebenen Änderungen der Nutzungsschablone werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: 04 • 04 { 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 }

Zu 5. Auf die Festsetzung von einer zwingenden zweigeschoßigen Bebauung in der Nutzungsschablone 2 wird verzichtet.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 5 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen und Nutzungsschablone werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: 04 • 04 { 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 }

Zu 6. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die zu Grunde liegenden Grundsätze und städtebaulichen Belange vertiefter dargestellt. Gleichzeitig wird der Gedanke des städtebaulichen Konzeptes näher dargestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 6 beschriebenen Änderungen der Begründung werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: 04 • 4 { 3 4 5 6 7 8 9 } 10

Zu 7. Der untere Bezugspunkt bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird in den Textfestsetzungen sowie in der Planfassung festgelegt. Die Planunterlagen werden um einen Lageplan mit den NHN-Höhen der späteren Straßenplanung, bezogen auf die jeweiligen Grundstücke und zugehörigen Planstraßen ergänzt. Diesem Lageplan kann der zugehörige untere Bezugspunkt entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 7 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen und der Planzeichnung werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Planunterlagen werden um einen Lageplan mit den NHN-Höhen der späteren Straßenplanung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 04 • 4 { 3 4 5 6 7 8 9 } 10

Zu 8. Die textlichen Festsetzungen zu „Mehrfamilienhaus“ werden dementsprechend zu „Einzelhaus“ geändert.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 8 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: 04 • 4 { 3 4 5 6 7 8 9 } 10

Zu 9. Die textlichen Festsetzungen werden gemäß Planzeichnung angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 9 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen werden gemäß Planzeichnung in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: 04 • 4 { 3 4 5 6 7 8 9 } 10

Zu 10. Die textlichen Festsetzungen werden dementsprechend angepasst, die Ergänzung „ohne eigene Seitenwände und eigene Rückwand“ wird hinzugefügt.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 10 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: 04 • 04 { 3 4 5 6 7 8 9 10 } 11

Zu 11. Für jedes Grundstück werden die Bezugsstraßen für die Nebenanlagen in der Planzeichnung festgelegt. Eine ergänzende textliche Festsetzung wird hinzugefügt, um einer Eindeutigkeit des Bezugspunktes für das nordwestlichste Grundstück Rechnung zu tragen.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 11 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen und der Planzeichnung werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: 04 • 04 { 3 4 5 6 7 8 9 10 } 11

Zu 12. Die Anzahl der Stellplätze werden unter II 4. aufgeführt.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 12 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: 04 • 04 { 3 4 5 6 7 8 9 10 } 11

Zu 13. Auf eine flächenhafte Festsetzung wird verzichtet. Diese wird ersetzt durch Pflanzbindungen für Sträucher auf öffentlichen Grünflächen. Diese sind unter Berücksichtigung des Nachbarrechts §44 LNRG anzupflanzen.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 13 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen und der Planzeichnung werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: 0:0 { 3:1 } DA

Zu 14. Für die Ausgleichsmaßnahmen wird ein Geltungsbereich B in der Planzeichnung festgesetzt. Zusätzliche entsprechende textliche Festsetzungen werden ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 14 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen, Begründung und der Planzeichnung werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: 0:0 { 3:1 } DA

Zu 15. Die Vorstellungen der Kreisverwaltung bzgl. dem Abstand der Einfriedung zur Straße sind nicht nachvollziehbar. Daher wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 15 beschriebenen Änderungen werden nicht in die Textliche Festsetzung übernommen.

Abstimmungsergebnis: 0:0 { 3:1 } DA

Zu 16. Die Straßenplanung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die Planunterlagen werden um einen Lageplan mit den NHN-Höhen der späteren Straßenplanung, bezogen auf die jeweiligen Grundstücke und zugehörigen Planstraßen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 16 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen und der Planzeichnung werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Planunterlagen werden um einen Lageplan mit den NHN-Höhen der späteren Straßenplanung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 0:0 { 3:1 } DA

Zu 17. Zusätzliche Festsetzungen für Abgrabungen und Aufschüttungen sowie evtl. Stützmauern. Stützmauern sind auf Grundlage der LBO zulässig. Ein Text wird in die Festsetzungen übernommen.

Textvorschlag:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung nicht steiler als 1:1,5 herzustellen.

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegebegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Straßenniveau anzupassen.

**Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
Zum Abfangen von Auffüllungen/Aufgrabungen sind Stützmauern aus Beton, Naturstein und Gabionen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.**

Beschlussvorschlag:

Die unter Punkt Nr. 17 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen und der Planzeichnung werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: 04 • 04 { 3 4 5 6 7 8 9 } { ^ } 14

Kurzfassung:

Untere Denkmalschutzbehörde

- Keine Bedenken

Kommentar:

Untere Denkmalschutzbehörde

Es ergibt sich kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 0,5 : 0,5 (3 : 3)

Kurzfassung:

Untere Naturschutzbehörde

- Sicherung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen durch städtebaulichen Vertrag oder weitere Geltungsbereiche in der Planung
- Bäume, die im Zuge der Linksabbiegerspur von der L232 entfernt werden, müssen in angemessener Zahl ersetzt werden
- Bzgl. Anpflanzungen auf Südseite des Baugebiet, Verweis auf Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde

Kommentar:

Untere Naturschutzbehörde

Der Sicherung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen wird durch die Festlegung eines zweiten räumlichen Geltungsbereiches B für die Kompensationsmaßnahmen entsprochen. Die Bäume, welche im Zuge der Herstellung der Abbiegespur entfallen, werden im Verhältnis 2:1 an anderer Stelle wieder gepflanzt. Auf die Festsetzung einer flächigen Anpflanzung im südlichen Plangebiet wird verzichtet. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Untere Naturschutzbehörde

Die beschriebenen Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde sind, gemäß der Kommentierung, in den Bebauungsplan, die Begründung und die Textlichen Festsetzungen einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 0,5 : 0,5 (3 : 3)

Kurzfassung:

Untere Wasserbehörde

- Stellungnahme vom 27.03.2021 beachten
- Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit der zuständigen Wasserbehörde
- Separates wasserrechtliches Verfahren für Errichtung Regenrückhaltebecken und Einleitung Niederschlagswasser in Nahe
- Anpassung der Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben an Starkniederschlagsereignisse

Kommentar:

Untere Wasserbehörde

Die Abstimmung des Entwässerungskonzeptes ist bereits mit der SGD-Nord erfolgt. Eine Zustimmung zum Konzept liegt vor. Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Einleitung von Niederschlagswasser wird von den VG-Werken Nahe-Glan betrieben.

Möglichen Starkregenereignisse, die Außengebietswasser zum südlichen Rand des Plangebietes führen, wird dadurch Vorsorge geleistet, indem in eine am südwestlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Grünfläche eine Entwässerungsmulde hergestellt wird. Diese sammelt das Außengebietswasser, führt es einem Einlaufbauwerk zu und wird von dort dem zentralen Rückhaltebecken über den Regenwasserkanal zugeführt. Insofern wird die Planung, Ausführung und Nutzung des Vorhabens an Starkniederschlagsereignisse angepasst. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Untere Wasserbehörde

Die Hinweise bzgl. des Entwässerungskonzeptes wie auch zum wasserrechtlichen Verfahren werden zur Kenntnis genommen.

Den Aussagen bzgl. der Starkregenereignisse wird entsprochen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan sowie der Planzeichnung aufzunehmen. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis: *Öä • ä { ä Áí ÁeÜä { ^ } DÄ*

Kurzfassung:

Abfallwirtschaftsbetrieb

- Beachtung der DGUV Information 214-033
- Beachtung der Länge von 10,50 m und eines Gewichts von 26.000 kg der Abfallsammelfahrzeuge bei der Straßenplanung
- Angaben der RAS06 unter 6.1.2.2 Wendeanlagen für 3-achsige Müllfahrzeuge berücksichtigen sowie Freihaltezone von 1,00 m Breite an der Außenseite von Wendeanagen
- Wendeflächen sind von parkenden Fahrzeugen dauerhaft freizuhalten
- Branchenregel mit Bezug auf das Rückwärtsfahren DGUV-Regel 114-601 beachten
- Durchfahrtshöhen von 4,00 m bei Baumpflanzungen und Laternen beachten

Kommentar:

Abfallwirtschaftsbetrieb

Der Abfallwirtschaftsbetrieb benennt DGUV Informationen, macht Aussagen zu Länge und Gewicht der Abfallsammelfahrzeuge, macht Hinweise zu Wendeanlagen aus der RAST06, der Freihaltung der Wendeflächen von parkenden Fahrzeugen, den Regelungen für das Rückwärtsfahren sowie die Beachtung der Durchfahrtshöhen bei Baumpflanzungen und Laternen. Im Plangebiet ist lediglich eine kleine Stichstraße vorgesehen, die zwei Grundstücke erschließt. Die Müllentsorgung wird über eine ausgewiesene Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB im Übergang der Planstraße F zur Planstraße D (Müllsammelplatz) nur für diese Grundstücke erfolgen, sodass die Hinterleger-Grundstücke der Planstraße F nicht von einem Abfallsammelfahrzeug angefahren werden müssen. Alle weiteren Grundstücke liegen an den festgesetzten Planstraßen, die von einem Abfallsammelfahrzeug angefahren werden können. Die Durchfahrtshöhen von Baumpflanzungen und insbesondere von Laternen können bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Vorgaben des Abfallwirtschaftsbetriebes bzgl. der DGUV Informationen, der Länge und des Gewichts der Abfallsammelfahrzeuge, der Hinweise zu Wendeanlagen aus der RAST06, der Freihaltung der Wendeflächen von parkenden Fahrzeugen, den Regelungen für das Rückwärtsfahren sowie die Beachtung der Durchfahrtshöhen bei Baumpflanzungen und Laternen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Lage des Müllsammelplatzes für die Grundstücke der Planstraße F wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 04 • 03 { 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 }

9. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Telefax vom 18.06.2021

Kurzfassung:

Bergbau/Altbergbau:

- Geltungsbereich wird von verliehenen Bergwerksfeld „Nahetal“ überdeckt
- Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist das Land Rheinland-Pfalz (vertreten durch LGB) → zurzeit keine Planungen auf das aufrechterhaltene Bergrecht
- Im Planungsbereich ist kein Altbergbau dokumentiert und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt
- Möglichkeit besteht, dass ein historischer Bergbau stattgefunden hat (nicht dokumentiert)
- Empfehlung: Einbeziehen eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung, wenn auf Indizien für Bergbau gestoßen wird
- Hinweis: es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsfläche in Bezug auf Altbergbau → erfolgt der Einsatz von schweren Geräten im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen, muss eine erneute Anfrage zur Ermittlung möglicher Gefährdungspotenzialen erfolgen

Boden und Baugrund:

- Allg. vermutlich oberflächennah sog. Hanglehm anstehend → darunter folgen möglicherweise noch Terrassensedimente aus Sand und Kies
- Unter den quartären Deckschichten folgen voraussichtlich Sedimentgesteine des Rotliegenden (Sandsteine, Schluffsteine und Konglomerate)
- Hinweis: Hanglehm und verwitterten Schichten der Rotliegend-Gesteine sind grundsätzlich als rutschungsanfällig einzustufen
- Empfehlung: Einschaltung eines Baugrundgutachtens und die Durchführung von geotechnischen Baugrunduntersuchungen. Thema Hangstabilität soll mit untersucht werden.
- Vorsorgliche Maßnahmen: u.a. ausgesteifte Gründung (z.B. massive bewehrte Bodenplatten), Wahrung des Handgleichgewichtes, Fassung und schadlose Ableitung von Schicht- und Dränwassers, Verzicht auf Versickerungsanlagen.
- Berücksichtigung: bei Eingriff in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten, bei allen Bodenarbeiten sind Vorgaben der DIN 19731 und DIN 18915 zu berücksichtigen

Mineralische Rohstoffe:

- Keine Einwände

Kommentar:

Die Aussagen zu **Bergbau/Altbergbau** werden bei der weiteren Umsetzung des Baugebietes beachtet. Sollte auf Indizien bzgl. Bergbau im Zuge der Verwirklichung des Baugebietes gestoßen werden, sind die entsprechenden Maßnahmen (z. B. Einbeziehen eines Baugrundberaters) zu beachten.

Die Aussagen zu **Boden und Baugrund**, insbesondere die Anmerkungen zu den vorsorglichen Maßnahmen wie auch der gutachterlichen Begleitung der Bauherren wird in die Textlichen Festsetzungen übernommen. Hier werden die Hinweise unter **Nr. 8** entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Die Hinweise unter Nr. 8 der Textfestsetzungen werden ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 04 • 04 { 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 }

III BEHANDLUNG DER HINWEISE, ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER BÜRGER

1. Bürger 1

E-Mail vom 12.05.2021

Kurzfassung:

<ul style="list-style-type: none">• Prüfung der Platzierung des geplanten Wohnungsgebäudekomplexes in Richtung Meddersheim
<ul style="list-style-type: none">• Überdenken der Änderung der Trauf und Firsthöhen im neuen Entwurf und Anpassung an Bebauungsplan des bestehenden Neubaugebietes
<ul style="list-style-type: none">• Die Erstellung eines Spielplatzes im Neubaugebiet in Betracht zu ziehen
<ul style="list-style-type: none">• Überdenken der Verkehrssicherheit bezüglich verkehrsberuhigter Bereiche in den Wohngebieten „Vor der Burg“ und „Vor der Burg II“ und einer Kreisverkehrslösung als Einfahrt in das Neubaugebiet

Kommentar:

Die Standorte der Mehrfamilienhäuser wurden im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes im Vorfeld des Bebauungsplans mit der Gemeinde festgelegt und seitens der Gemeinde favorisiert. Mit der Planung der Mehrfamilienhäuser wird der Nachfrage nach Wohnungseigentum in der Gemeinde nachgekommen. Die Verlagerungen der Mehrfamilienhäuser hätte die Änderung des städtebaulichen Konzeptes und somit des gesamten Erschließungskonzeptes zur Folge. Für die Gestaltung wurde im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes bewusst ein größeres Baufenster eingeplant, um die angefragte Wohnnutzung entsprechend platzieren zu können. Ein weiterer Aspekt besteht darin, dass durch die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlage (Trauf- und Gebäudehöhen) eine Anpassung an den Bestand im Baugebiet „Vor der Burg“ erfolgt. Dort sind bereits Gebäude mit vergleichbaren Trauf- und Gebäudehöhen entstanden.

Eine Traufhöhe von 7m richtet sich an die zeitgemäße Bebauung von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften. Beispielsweise ist hier der Bau von Häusern mit Flachdächern zu nennen. Diese erfordern eine solche Traufhöhe. (Auch im bestehenden Baugebiet „Vor der Burg“ sind Häuser mit solchen Traufhöhen zu finden. Daher fügen sich Gebäude mit einer Traufhöhe von 7m in die nähere Umgebung ein.)

Das Baugebiet „Vor der Burg“ verfügt über einen Kinderspielplatz (Parzelle 120) der für die Öffentlichkeit frei zugänglich ist. Insofern besteht keine Notwendigkeit im neuen Baugebiet „Vor der Burg II“ einen Spielplatz zu errichten. In Absprache mit der Gemeinde ist es ggf. im Rahmen der Erschließung möglich, den bestehenden Kinderspielplatz zu ergänzen bzw. zu ertüchtigen.

Die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vor der Burg“ liegt im Aufgabenbereich der Gemeinde und ist nicht Inhalt der Bauleitplanung. Im Bebauungsplan „Vor der Burg II“ wurden die

Straßenräume als verkehrsberuhigte Bereiche bereits gekennzeichnet. Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde bei der Verbandsgemeinde Nahe-Glan die entsprechenden Anordnungen treffen.

Auf der Landesstraße (L232) soll das Tempo auf 70km/h verringert werden. Somit wird bereits einer erhöhten Sicherheit Rechnung getragen. Des Weiteren wurde ein konkreter Entwurf für die Einmündung in das Planungsgebiet in Zusammenarbeit mit dem LBM erarbeitet. Infolgedessen wurde dieser Ausarbeitung bereits zugestimmt. Die Fachbehörde (LBM) lehnt einen zusätzlichen Kreisverkehrsplatz durch die geringe Entfernung zwischen der geplanten Zufahrt und dem bereits vorhandenen Kreisverkehrs ab. Daher wird für die Zufahrt des Baugebiets „Vor der Burg II“ eine Abbiegespur von der L232 errichtet.

Beschlussvorschlag:

Bürger 1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: FF/PA/ÜJ { ^ }
 F/PA/ÜJ { ^ }
 H/ÜJ/Ö/Ö/Ö { * ^ }

2. Bürger 2

E-Mail vom 12.05.2021

Kurzfassung:

Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben (§1 Abs.5 BauGB)

- Keine klimaschützenden Maßnahmen im Bebauungsplanentwurf erkennbar
- Wie wird Wärmeversorgung sichergestellt?
- Vorschlag eines zentralen Nahwärmenetzes auf Basis eines BHKW's
- Wurde das Klimaschutzkonzept vom Landkreis Bad Kreuznach berücksichtigt?
- Behandlung der Klimaanpassung
- Ausschluss von Schottergärten im Vorgarten
- Verpflichtung von Dachbegrünungen
- Integration von Frischluftschneisen
- Dreigeschossiges Mehrfamilienhaus entlang der L232 → Beitrag zur sozialgerechten Bodennutzung, bessere Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild
- Nur einzelne Aspekte des §1 Abs.5 BauGB werden berücksichtigt
- Gemeinschaftliche Flächen sind nicht berücksichtigt
- Keine Förderung von Nachbarschaften durch Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum, Integration identitätsstiftender Maßnahmen
- Keine Berücksichtigung einer Ortsrandeingrünung nach Osten
- Ganzheitliches städtebauliches Konzept?

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

<ul style="list-style-type: none"> • Im Sinne einer zukunftsfähigen Baugebietsgestaltung nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässige Nutzung festsetzen • GFZ des N2 könnte dreigeschossige Bebaubarkeit zulassen • Gem. dem Urteil des OVG Koblenz (19.08.2020 OVG-Koblenz 8 C 11092/19.OVG) ist eine Bebauungsplanung materiell rechtswidrig, wenn textliche Festsetzungen bzgl. eines ausreichend bestimmten Höhenbezugs nicht hinreichend bestimmt sind. Dementsprechend sind Aussagen zur Höhenlage der Straße in den Bebauungsplan aufzunehmen • Besitzen die Bauweisen in N2 und N3 eine Rechtsgrundlage? • Fragwürdigkeit der zwei Vollgeschosse, drei wären besser geeignet • Was ist unter „zumindest teilweisen Wasserdurchlässigkeit“ zu verstehen? Wassergebundene Decke/ Abflussbeiwert von max. 0,7 • Warum leitungsgebundene Niederschlagswasserableitung und nicht oberflächige Regenwasserableitung • Festsetzung von privaten Retentionsmaßnahmen ist bauplanungsrechtlich nicht möglich • §9 Abs.1 Nr.26 BauGB erfordert eindeutige Erforderlichkeit, pauschale Duldungszulässigkeit nicht möglich. Daher fehlt textliche Regelung und korrespondierende zeichnerische Darstellung von Flächen
<p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen bzgl. §88 abs.1 Nr.3 LBauO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Widerspruch zwischen „die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünanlage anzulegen und pflegen“ mit drittem Absatz dieser Flächen → Schottergärten wären erlaubt
<p>Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grünordnerische Maßnahmen sind nicht aufgelistet und begründet

Kommentar:

Das städtebauliche Konzept des Gebietes „Vor der Burg II“ bereitet klimaschützende Maßnahmen vor und ermöglicht dadurch den Eigentümer diese individuell umzusetzen. Klimaschützende Maßnahmen sind in diesem Sinne Dachbegrünungen, Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie und Photovoltaikanlagen sowie die Errichtung von Luft-Wasser-Wärme-Pumpen als Nebenanlage (auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum straßenzugewandten Bereich).

Das Wärmekonzept konzentriert sich auf individuelle Lösungen für jeden Bauherrn, anstatt eines Gesamtkonzeptes mit Anschluss- und Benutzungszwang. Bei einem Gesamtkonzept besteht die Notwendigkeit die wirtschaftliche Umsetzbarkeit zu prüfen. Dabei besteht das Erfordernis, dass alle Bauherren für dieses Gesamtkonzept verpflichtet bzw. zur Nutzung gezwungen werden. Die individuelle Lösung hingegen ermöglicht den Bauherrn für sich selbst zu planen und dies umzusetzen. Von einem Blockheizkraftwerk wird in diesem Sinne ebenfalls abgesehen, da es sich um eine gesamtheitliche und nicht um eine individuelle Lösung handelt.

Das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ der Landkreise Alzey-Worms, Bad Kreuznach und Mainz-Bingen wurden im städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Laut Klimaschutzkonzept soll ein wesentlicher Anteil an der regenerativen Stromerzeugung in 2030 auf die Photovoltaik (ein Viertel) entfallen. (s. Klimaschutzkonzept S. 59). Die festgesetzten Dachformen als auch Dachneigungen bereiten hierbei die Nutzung von

Solarenergie und Photovoltaik vor. Dem primären Anliegen, bei der Betrachtung der natürlichen Ressourcen, die fossile Wärmeerzeugung stetig zu verringern wird damit Rechnung getragen. (s. Klimaschutzkonzept S. 89).

Die im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes herausarbeiteten Maßnahmen „Erhöhung des Anteils der Kraft-Wärme-Koppelung“ in Verbindung mit Blockheizkraftwerken für das gesamte Baugebiet bzw. Mikro-BHKW für Mehrfamilienhäuser (s. Klimaschutzkonzept S. 131f.) werden im städtebaulichen Konzept aufgrund ihrer Wirtschaftlichkeit nicht verpflichtend vorgeschrieben.

Das städtebauliche Konzept gibt Klimaanpassungsmaßnahmen im Neubaugebiet „Vor der Burg II“ vor. Bodenversiegelungen mit flächiger Abdeckung mit Mineralstoffen sind nur bei Grundstückszufahrten, Stellplätzen oder sonstigen zulässigen Nutzungen zugelassen. Weitere Versiegelungen dieser Art sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von mehr als 15,0 qm pro Grundstück (z. B. Kies, Splitt, Wasserbetonsteine, Folien o. ä.) nicht zulässig. Des Weiteren sind für die Befestigung der Freiflächen, Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen wasserdurchlässige Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Rasengittersteine) zu verwenden. Hierbei werden Beton- und Asphaltdecken nicht zugelassen! Reine Schottergärten, größer als 15,0 qm pro Grundstück, werden laut textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Das Anlegen von Steingärten als Rückzugsort/Refugium mit der Durchlässigkeit von Oberflächenwasser in die belebten Bodenzonen sind zulässig.

Durch die Ausrichtung des Neubaugebietes und den festgesetzten Bauformen sowie Gebäudehöhen wird einer Durchlüftung des Gebiets durch die Hauptwindrichtung aus Süd/Südwest Rechnung getragen.

Die Standorte der Mehrfamilienhäuser wurden im Rahmen des städtebaulichen Konzepts im Vorfeld des Bebauungsplans mit der Gemeinde festgelegt und seitens der Gemeinde favorisiert. Die Höhe der Gebäude wurde hierbei auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Durch die Lage und die festgesetzte Höhe gliedert es sich somit in das Ortsbild des Baugebiets „Vor der Burg“ und als Teil des neuen Baugebietes „Vor der Burg II“ entsprechend ein. Eine Zulässigkeit von drei Vollgeschossen würde einen Baukörper platzieren der das Orts- und Landschaftsbild deutlich nachteilig beeinträchtigt.

Das Baugebiet „Vor der Burg“ verfügt über einen Kinderspielplatz (Parzelle 120) der für die Öffentlichkeit frei zugänglich ist. Insofern besteht keine Notwendigkeit im neuen Baugebiet „Vor der Burg II“ einen Spielplatz oder weitere Gemeinschaftsflächen zu errichten. In Absprache mit der Gemeinde ist es ggf. im Rahmen der Erschließung möglich den bestehenden Kinderspielplatz zu ergänzen bzw. zu ertüchtigen.

Darüber hinaus befindet sich das Baugebiet in dörflicher Lage am Ortsrand. Demzufolge befinden sich südlich und östlich des Baugebiets ausreichend Freiflächen, die eine hohe Aufenthaltsqualität vorweisen.

Zur Ortsrandgestaltung im Osten des Plangebiets werden die zukünftigen Bauherren mit eigenen Begrünungsmaßnahmen in diesem Bereich zur Gestaltung bzw.

Aufwertung dieses Ortsrandes beitragen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan auf den privaten Grünflächen getroffen.

Das gesamtheitliche städtebauliche Konzept ist die Grundlage für jegliche Überlegungen einer wirtschaftlichen Umsetzung. Das derzeitige Plangebiet basiert auf diesem städtebaulichen Konzept, wobei die Aufteilung in „Vor der Burg II“ und „Vor der Burg III“ in Verbindung mit der Nachfrage nach Eigentum zu sehen ist. Wirtschaftliche Überlegungen spielen hierbei eine entscheidende Rolle.

Beschlussvorschlag:

Bürger 2: Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung bzgl. des Ortsrandes im Osten des Plangebietes werden in den Bebauungsplan übernommen.

Abstimmungsergebnis: FI / Rat / ÜG { ^ }
 € / M / a / ÜG { ^ }
 F / M / O / c / c } *

Textliche Festsetzungen

Der Gesetzgeber gibt der Gemeinde die Möglichkeit nach §13b ein Wohngebiet umzusetzen. Grundlage dieser Gesetzesvorgabe ist, dass ausschließlich eine Wohnnutzung vorgesehen ist. Daher scheidet die Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben aus.

Die Geschossigkeit im Bereich N2 wurde entsprechend der Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Eine dreigeschossige Bebauung fügt sich entsprechend nicht ein. Auf eine Festsetzung der GFZ wird für den Bereich N2 in der Abfolge verzichtet. Dies findet auch in der textlichen Festsetzung Berücksichtigung.

Auf das genannte Urteil des OVG Koblenz (19.08.2020 OVG-Koblenz 8 C 11092/19.OVG) wird dahingehend reagiert, dass begleitend zum Bebauungsplan die zukünftigen geplanten Achsen der Verkehrsanlagen mit in Bebauungsplan aufgenommen werden und somit der geforderte untere Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen vorhanden ist. Entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Ein entsprechender Plan mit Höhenangaben wird dem Sitzungsexemplar beigelegt.

In der Nutzungsschablone N2 sind Einzelhäuser zulässig mit jeweils maximal 8 Wohneinheiten. In der Nutzungsschablone N3 sind bewusst Einzel, Doppel- und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Hier wird die zukünftige Nachfrage nach diesen Haustypen entsprechend die spätere Nutzung dieser Grundstücke ergeben.

„Zumindest teilweise Wasserdurchlässigkeit“ setzt voraus, dass eine Befestigung des Fußweges nicht mit einer geschlossenen Pflasterdecke bzw. Asphaltdecke versehen

wird, sondern ein sogenanntes Öko-Pflaster zu verlegen ist. Dies ermöglicht, dass das anfallende Oberflächenwasser in den Untergrund abgeleitet werden kann und nicht den bereitgestellten Entwässerungssystemen zugeleitet wird. Hierdurch können aufwändige Entwässerungsanlagen entfallen bzw. geringere Dimensionen haben.

Die Art der Entwässerung bzw. der Bewirtschaftung des Regenwassers wird durch die zuständigen Werke der Verbandsgemeinde bestimmt. Weiterhin hängt die Bewirtschaftung des Regenwassers von den jeweiligen Untergrundverhältnissen ab. Hier ist zu prüfen, ob eine Versickerung von Regenwasser möglich ist. Ein im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren erstelltes Bodengutachten kommt eindeutig zum Ergebnis, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Demzufolge haben die zuständigen Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan festgelegt, dass die Entwässerung leitungsgebunden zu erfolgen hat. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass das Plangebiet ein deutliches Gefälle in Süd-Nord-Richtung von rund 20 Metern aufweist und demzufolge eine Versickerung von Oberflächenwasser eine Gefährdung von Dritten (Unterlieger) zur Folge haben könnte. Somit wird der Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten vorgebeugt.

Dies bildet auch die Begründung des Verbots von Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken. Losgelöst davon ist es jedem Bauherrn möglich in Form von Zisternen (Retentionsmaßnahmen) das anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und einer Verwertung zuzuführen (Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.).

Eine Festsetzung für Aufschüttungen und Abgrabungen für den Straßenkörper wird in den Bebauungsplan, wie auch bereits von der Kreisverwaltung (Untere Bauaufsichtsbehörde) vorgeschlagen, aufgenommen.

Um den Flächenabzug für die Straßenverkehrsflächen möglichst gering zu halten, wurde bestimmt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auch auf den Baugrundstücken zulässig sind. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt hierbei grundsätzlich gewahrt.

Beschlussvorschlag:

Bürger 2: Textliche Festsetzungen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist für die Höhe baulicher Anlagen mit der Festlegung des unteren Bezugspunktes erforderlich. Auch wird eine Festsetzung hinsichtlich der Aufschüttungen und Abgrabungen, analog zu dem Beschluss der Unteren Bauaufsichtsbehörde aufgenommen. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.

Alle weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 04 • 04 { 3 4 5 6 7 8 9 } D

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO sowie Luft-Wasser-Wärme-Pumpen, Mülltonnenstandplätze einschl. Sichtschutz, Zisternen und Abstellplätze für Fahrräder sowie Briefkastenanlagen zum straßenzugewandten Bereich zulässig. Bodenversiegelungen mit flächiger Abdeckung mit Mineralstoffen sind nur bei Grundstückszufahrten, Stellplätzen oder sonstigen zulässigen Nutzungen zugelassen. Weitere Versiegelungen dieser Art sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von mehr als 15,0 qm pro Grundstück (z. B. Kies, Splitt, Wasserbetonsteine, Folien o. ä.) nicht zulässig. Des Weiteren sind für die Befestigung der Freiflächen, Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen wasserdurchlässige Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Rasengittersteine) zu verwenden. Hierbei werden Beton- und Asphaltdecken nicht zugelassen!

Reine Schottergärten, die größer als 15,0 qm je Grundstück sind, werden laut textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Das Anlegen von Steingärten als Rückzugsort/Refugium mit der Durchlässigkeit von Oberflächenwasser in die belebten Bodenzonen sind zulässig.

Insofern besteht kein Widerspruch zwischen den Festsetzungen.

Beschlussvorschlag:

Bürger 2: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 04 • 04 { 3 4 5 6 7 8 9 } D

Begründung

Die Auflistung und Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen ist in der Begründung zum Bebauungsplan durch die Darstellung der Bewertung der Umweltbelange, welche im Zuge eines Verfahrens nach § 13 b BauGB zu ermitteln und bewerten sind, ausreichend erfolgt. Diese Belange sind ebenfalls in die Textfestsetzungen eingeflossen. Insofern sind die in diesem Rahmen erforderlichen Erläuterungen, insbesondere bzgl. des Artenschutzes, ausreichend gewürdigt worden.

Beschlussvorschlag:

Bürger 2: Begründung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 03 • 03 { 3 4 5 6 7 8 9 } D

3. Bürger 3

E-Mail vom 14.05.2021

Kurzfassung:

<ul style="list-style-type: none"> • Überdenken der Änderung der Trauf und Firsthöhen im neuen Entwurf und Anpassung an Bebauungsplan des bestehenden Neubaugebietes
<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Platzierung des geplanten Wohnungsgebäudekomplexes in Richtung Meddersheim
<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Einstufung der Baugebiete „Vor der Burg“ und „Vor der Burg II“ als verkehrsberuhigte Bereiche
<ul style="list-style-type: none"> • Bitte der Errichtung eines Spielplatzes im Neubaugebiet
<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung einer Kreisverkehrslösung als Eimündung in das Neubaugebiet

Kommentar:

Die Standorte der Mehrfamilienhäuser wurden im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes im Vorfeld des Bebauungsplans mit der Gemeinde festgelegt und seitens der Gemeinde favorisiert. Mit der Planung der Mehrfamilienhäuser wird der Nachfrage nach Wohnungseigentum in der Gemeinde nachgegangen. Die Verlagerungen der Mehrfamilienhäuser hätte die Änderung des städtebaulichen Konzeptes und somit des gesamten Erschließungskonzeptes zur Folge. Für die Gestaltung wurde im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes bewusst ein größeres Baufenster eingeplant, um die angefragte Wohnnutzung entsprechend platzieren zu können. Ein weiterer Aspekt besteht darin, dass durch die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlage (Trauf- und Gebäudehöhen) eine Anpassung an den Bestand im Baugebiet „Vor der Burg“ erfolgt. Dort sind bereits Gebäude mit vergleichbaren Trauf- und Gebäudehöhen entstanden.

Eine Traufhöhe von 7m richtet sich an die zeitgemäße Bebauung von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften. Beispielsweise ist hier der Bau von Häusern mit Flachdächern zu nennen. Diese erfordern eine solche Traufhöhe. (Auch im alten Baugebiet „Vor der Burg“ sind Häuser mit solchen Traufhöhen zu finden. Daher fügen sich Gebäude mit einer Traufhöhe von 7m in die nähere Umgebung ein.)

Das Baugebiet „Vor der Burg“ verfügt über einen Kinderspielplatz (Parzelle 120) der für die Öffentlichkeit frei zugänglich ist. Insofern besteht keine Notwendigkeit im neuen

Baugebiet „Vor der Burg II“ einen Spielplatz zu errichten. In Absprache mit der Gemeinde ist es ggf. im Rahmen der Erschließung möglich den bestehenden Kinderspielplatz zu ergänzen bzw. zu ertüchtigen.

Die Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vor der Burg“ liegt im Aufgabenbereich der Gemeinde und ist nicht Inhalt der Bauleitplanung. Im Bebauungsplan „Vor der Burg II“ wurden die Straßenräume als verkehrsberuhigte Bereiche bereits gekennzeichnet. Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde bei der Verbandsgemeinde Nahe-Glan die entsprechenden Anordnungen treffen.

Auf der Landesstraße (L232) soll das Tempo auf 70km/h verringert werden. Somit wird bereits einer erhöhten Sicherheit Rechnung getragen. Des Weiteren wurde ein konkreter Entwurf für die Einmündung in das Planungsgebiet in Zusammenarbeit mit dem LBM erarbeitet. Infolgedessen wurde dieser Ausarbeitung bereits zugestimmt. Die Fachbehörde (LBM) lehnt einen zusätzlichen Kreisverkehrsplatz durch die geringe Entfernung zwischen der geplanten Zufahrt und dem bereits vorhandenen Kreisverkehrs ab. Daher wird für die Zufahrt des Baugebiets „Vor der Burg II“ eine Abbiegespur von der L232 errichtet.

Beschlussvorschlag:

Bürger 3

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: FH/RA/UA { ^ }
 EW/UA/UA { ^ }
 GW/UA/UA { * ^ }

4. Bürger 4

E-Mail vom 18.05.2021

Kurzfassung:

• Bitte um das Weiterbestehen des durchgängigen Feldweges bis zum Waldrand
• Erhalt der Sackgasse zum Feldweg und keine Durchgangsstraße
• Überdenken der Änderung der Traufhöhen auf 7m
• Prüfung der Platzierung des geplanten Wohngebäudekomplexes in Richtung Meddersheim und Änderung in Doppelhäuser

Kommentar:

Nach dem aktuellen Bebauungsplan wird der Feldweg zwischen dem Wohngebiet „Vor der Burg“ und „Vor der Burg II“ vollständig unter der Bezeichnung als Wirtschaftsweg erhalten.

Das mit der Gemeinde abgestimmte städtebaulichen Konzept sieht eine Verbindung über die Hunolsteiner Straße zu dem neuen Plangebiet vor. Somit wird das entstehende Wohngebiet an die bestehende Ortslage angebunden.

Da in beiden Wohngebieten nur mit Ziel- und Quellverkehr zu rechnen ist, wird in der Durchgangsstraße Hunolsteiner Straße kein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten sein. Zudem wird der Straße eine verminderte zulässige Geschwindigkeit zugeordnet, sodass der Verkehrssicherheit Rechnung getragen wird.

Eine Traufhöhe von 7,0 m richtet sich an die zeitgemäße Bebauung von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften. Beispielsweise ist hier der Bau von Häusern mit Flachdächern zu nennen. Diese erfordern eine solche Traufhöhe. (Auch im alten Neubaugebiet „Vor der Burg“ sind Häuser mit solchen Traufhöhen zu finden. Daher fügen sich Gebäude mit einer Traufhöhe von 7m in die nähere Umgebung ein.)

Die Standorte der Mehrfamilienhäuser wurden im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes im Vorfeld des Bebauungsplans mit der Gemeinde festgelegt und seitens der Gemeinde favorisiert. Mit der Planung der Mehrfamilienhäuser wird der Nachfrage nach Wohnungseigentum in der Gemeinde nachgegangen. Für die Gestaltung wurde im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes bewusst ein größeres Baufenster eingeplant, um die angedachte Wohnnutzung entsprechend platzieren zu können. Ein weiterer Aspekt besteht darin, dass durch die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlage (Trauf- und Gebäudehöhen) eine Anpassung an den Bestand im Baugebiet „Vor der Burg“ erfolgt. Dort sind bereits Gebäude mit vergleichbaren Trauf- und Gebäudehöhen entstanden.

Die Verlagerungen der Mehrfamilienhäuser hätte die Änderung des städtebaulichen Konzeptes wie auch des Erschließungskonzeptes zur Folge.

Beschlussvorschlag:

Bürger 4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:
 FH/RA/Ü/Ä { ^ }
 €/M/Ä/Ü/Ä { ^ }
 G/M/O/Ä/Ä { * ^ }

IV **STELLUNGNAHMEN OHNE BEDENKEN UND ANREGUNGEN**

Die Behörden, deren Stellungnahme ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise abgegeben wurde, sind der Übersichtsliste über den Eingang der Stellungnahmen zu entnehmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR IV:

Kenntnisnahme. Es sind keine Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Anhang: Abzuwägende Stellungnahmen

Lfd. Nr. 1 in II: Generaldirektion Kulturelles Erbe; Direktion Landesarchäologie Mainz

Lfd. Nr. 2 in II: DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

Lfd. Nr. 3 in II: Deutsche Telekom Technik

Lfd. Nr. 4 in II: SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Lfd. Nr. 5 in II: Westnetz GmbH

Lfd. Nr. 6 in II: LBM Bad Kreuznach

Lfd. Nr. 7 in II: Vodafone GmbH

Lfd. Nr. 8 in II: Kreisverwaltung Bad Kreuznach; Amt für Bauen und Umwelt

Lfd. Nr. 9 in II: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Lfd. Nr. 1 in III: Bürger 1

Lfd. Nr. 2 in III: Bürger 2

Lfd. Nr. 3 in III: Bürger 3

Lfd. Nr. 4 in III: Bürger 4

Weikert Michelle

Von: Brücken, Günter (GDKE) <guenter.bruecken@gdke.rlp.de>
Gesendet: Freitag, 16. April 2021 12:15
An: Weikert Michelle
Cc: Witteyer, Marion (GDKE)
Betreff: Merxheim, Bebauungsplan "Vor der Burg II", Ihr Zeichen FB 3.12

Sehr geehrte Frau Weikert,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 08.04.2021 zum o.g. Bebauungsplan. Aus dem unmittelbaren Areal sind bislang keine archäologischen Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. So sind nach Luftbildern nur 140 m südöstlich Bodeneingriffe erkennbar, und der Flurname „Vor der Burg“ weist auf das mögliche Vorhandensein einer unbekanntes Wüstung oder Burganlage hin.

Falls bei den Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Bei derartigen Projekten empfehlen wir daher aus Gründen der Planungssicherheit eine geomagnetische Voruntersuchung (welche bei der Unteren Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig wäre).

Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de .

Wir bitten um weitere Einbindung in die Planungen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Günter Brücken

--

Dr. Günter Brücken

Direktion Landesarchäologie Mainz

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

Große Langgasse 29
55116 Mainz
Telefon: +49 6131 2016-303
guenter.bruecken@gdke.rlp.de
www.gdke-rlp.de



DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück | Postfach 02 25 | 55462 Simmern

Verbandsgemeindeverwaltung
Nahe-Glan
Marktplatz 11
55566 Bad Sobernheim

BGM	Verbandsgemeindeverwaltung	2
BEIG	Nahe - Glan	4
1.1	19. APR. 2021	4
1.2		KTI
1.3	3.12	

Abteilung Landentwicklung
und Bodenordnung
-Flurbereinigungs- und
Siedlungsbehörde-
Dienstsitz Simmern
Schloßplatz 10
55469 Simmern
Telefon 06761 9402-0
Telefax 06761 9402-75
Landentwicklung-
RNH@dlr.rlp.de
www.dlr-rnh.rlp.de

Mein Aktenzeichen
GA08_910
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
08.04.2021

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Jürgen Beger
juergen.beger@dlr.rlp.de

Telefon / Fax
06761 9402-41

16. April 2021

Bauleitplanung

Aufstellung des Bebauungsplans „Vor der Burg II“ in der Ortsgemeinde Merxheim ;

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus landeskultureller und bodenordnerischer Sicht bestehen gegenüber der oben genannten Planung in der Ortsgemeinde Merxheim keine Bedenken. Eigenplanungen sind in diesem Plangebiet nicht vorhanden. Im Allgemeinen möchten wir aber nachfolgende Hinweise zu Ihrem Vorhaben im Planbereich geben:

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden.

Entsprechend bitten wir auch die Grenzabstände von Pflanzen und Hecken §§ 44 - 45 des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Falls Drainageanlagen in den landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sind und diese während der Bauarbeiten durchtrennt, bzw. beschädigt werden, müssen die Anlagen wieder unverzüglich fachgerecht repariert und angeschossen werden, damit in den verbliebenen landwirtschaftlichen Flächen keine Staunässe verursacht wird.

Die Ableitung des Drainagewassers in ein Gewässer, bzw. in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

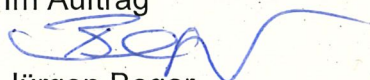
Wegen gleitender Arbeitszeit erreichbar:

Mo - Do von 9:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, Fr 9:00 - 12:00 Uhr
Besuchen Sie unsere Website unter: www.dlr.rlp.de



Das Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Jürgen Beger



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Wallstr.88 55122 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan
Marktplatz 11

55566 Bad Sobernheim

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Dieter Mayer (dieter.mayer@telekom.de)
TELEFONNUMMER 06131 / 1496494
DATUM 26.04.2021
BETRIFFT Bebauungsplan der Ortsgemeinde Merxheim „Vor der Burg II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Dieter Mayer

Weikert Michelle

Von: Waldhans, Sebastian <Sebastian.Waldhans@sgdnord.rlp.de> im Auftrag von Bauleitplanung <Bauleitplanung@sgdnord.rlp.de>
Gesendet: Dienstag, 27. April 2021 09:34
An: Weikert Michelle
Cc: 'Ulrich.Deveaux@kreis-badkreuznach.de'; 'Jochen.Fuchs@kreis-badkreuznach.de'
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes 'Vor der Burg II' der OG Merxheim

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;
Aufstellung des Bebauungsplane „Vor der Burg II“ der OG Merxheim**

Ihr Schreiben vom 08.04.2021, mit dem Aktenzeichen FB 3.12;
Unser Aktenzeichen: 324-133-10 066.04
Bearbeiter: jessica.arnold@sgdnord.rlp.de
Tel.: 0261/120-2904

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Dies ist gemäß den vorgelegten Unterlagen auch so geplant. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.

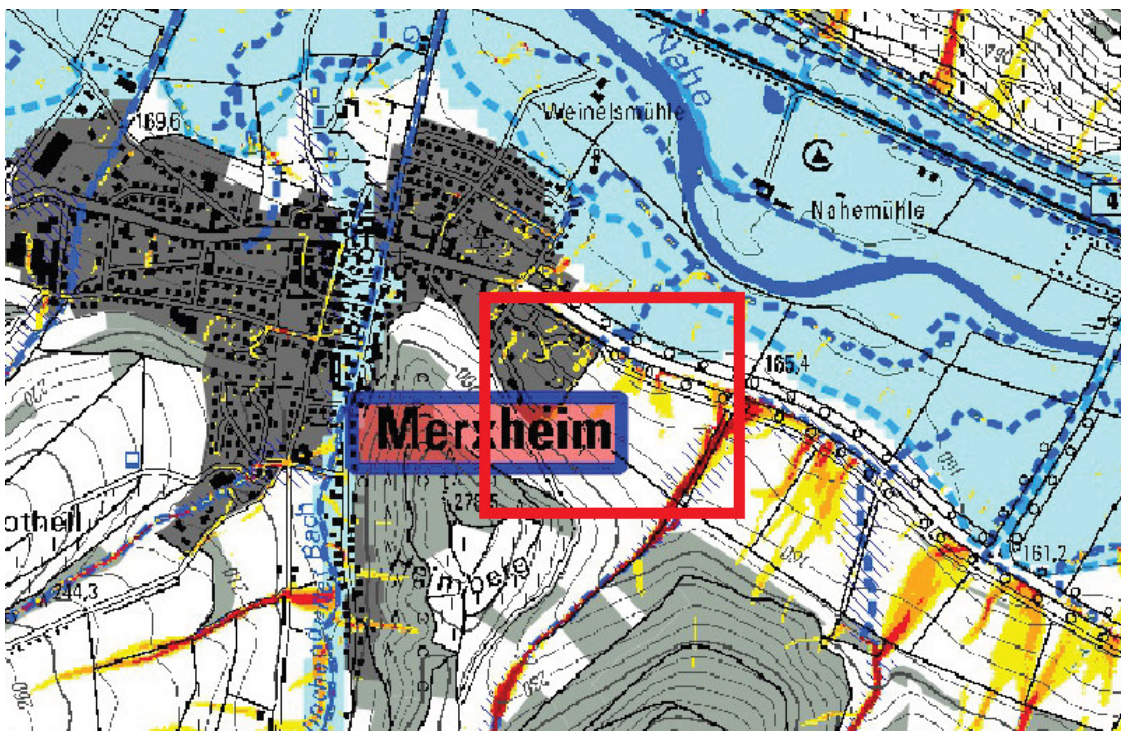
2. Schmutzwasserbeseitigung

Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Merxheim mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage anzuschließen.

Bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen.

3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Für die VG Nahe-Glan liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutenstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopakete, Karte 5) vor; zu erreichen über <https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/servlet/is/8960/>. Diese sollte bei der Bauleitplanung und geplanten Bauvorhaben berücksichtigt werden. Das Plangebiet in der Ortsgemeinde Merxheim ist teilweise von Sturzfluten nach Starkregen gefährdet.



Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten bei der Bauleitplanung

berücksichtigt werden. Neubauten sollten in einer, an mögliche Überflutungen angepassten, Bauweise errichtet werden. Zudem sollten geeignete Maßnahmen wie Notwasserwege u. a. ergriffen werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss des Wassers durch die Bebauung ermöglichen. Für die OG Merxheim wird derzeit ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept erstellt, auch dessen Ergebnisse sollten bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

4. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor der Burg II“ der Ortsgemeinde Merxheim aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

Hinweis: Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung.

Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse bauleitplanung@sgdnord.rlp.de übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

--

Sebastian Waldhans
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Kurfürstenstr. 12-14
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-2966
Telefax 0261 120-882966
Sebastian.Waldhans@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

Über die SGD Nord:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord ist eine Obere Landesbehörde des Landes Rheinland-Pfalz. Als moderne Bündelungsbehörde vereint sie Gewerbeaufsicht, Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Raumordnung, Landesplanung, Naturschutz und Bauwesen sowie eine Servicestelle für Unternehmer und Existenzgründer unter einem Dach. Die SGD Nord steht für Kompetenz und sorgt für eine zügige, rechtssichere Bearbeitung von Genehmigungsverfahren. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität von Rheinland-Pfalz als Wirtschaftsstandort und gesundem Lebensraum. Die SGD Nord hat ihren Sitz in Koblenz und ist in Montabaur, Idar-Oberstein und Trier vertreten. Weitere Informationen unter www.sgd nord.rlp.de Im Rahmen eines Verfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdnord.rlp.de/de/ueber-die-sgd-nord/datenschutz/> bereitgestellt.

Westnetz GmbH, Hauptstraße 189, 55743 Idar-Oberstein

michelle.weikert@vg-nahe-glan.de

Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan
Postfach 261
55562 Bad Sobernheim

Regionalzentrum
Rhein-Nahe-Hunsrück

Ihre Zeichen	FB 3.12
Ihre Nachricht	08.04.2021
Unsere Zeichen	DRW/F-NP-A/SU
Name	Udo Schneider
Telefon	0671 / 89665-2008
E-Mail	udo.schneider@westnetz.de

Idar-Oberstein, 29. April 2021

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Merxheim;
Aufstellung des Bebauungsplans „Vor der Burg II“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Be-
nachrichtigung von der Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Weikert,
sehr geehrte Damen und Herren;

wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass gegen die Aufstellung der o. g. Bebauungsplans unsererseits keine Einwände bestehen.

Die Erschließung des Neubaugebietes mit Strom kann aus dem vorhandenen Ortsnetz von unserer Trafostation „Vor der Burg“ über zwei neue Niederspannungskabel erfolgen.

Um nachträgliche Straßenaufbrüche zu vermeiden, beabsichtigen wir ca. 1,5 m lange Strom-Anschlussleitungen auf die Baugrundstücke zu verlegen, die bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden. Da die Kabel unter elektrischer Spannung stehen, ist ein Hinweis an die Grundstückseigentümer unbedingt erforderlich. Dies kann über einen Anhang zur Textfestsetzung des Bebauungsplanes unter „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ geschehen, beim Grundstücksverkauf oder mit der Baugenehmigung. Ein Mustertext ist als Anlage beigefügt.

Zur Übersicht erhalten Sie als Anlage einen Auszug aus unseren Bestandsplänen.

Wenn Sie nähere Erläuterungen wünschen, sprechen sie uns an. Ansprechpartner ist unser Mitarbeiter Herr Finteis, Tel.: 0671 / 89665-2473, Email: jan.finteis@westnetz.de.

Freundliche Grüße
Westnetz GmbH
Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück


Harald Frinken


Udo Schneider

Anlagen: Bestandsplan Strom mit Zeichenerklärung, Mustertext



Leitungsauskunft

Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen!
 In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen. Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundigungspflicht hin. Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen.
 © Geobasisinformationen der aml. Vermessungs-/Katasterverwaltungen.
Störungsannahme
 Strom, Wasser, Wärme, Telekommunikation: 0800-4112244
 Gas: 0800-0793427



westnetz

Merxheim

Sparte: Strom

Blattnummer: 1 von 1
 Maßstab: 1:1.500

Bearbeiter: Hr. Schneider
 Telefon:
 Fax:
 Druckdatum: 27.04.2021

Zeichenerklärung Strom/FTTx (Auszug)

Objekte und Bezeichnung	Objekte und Bezeichnung	Objekte und Bezeichnung
<p>Anlagenobjekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Schwerpunktstation Ortsnetzstation Ortsnetz-/Kundenstation Kundenstation Kabelverteiler NSP Kabelverteiler BEL Durchschleiftrennkasten NSP Verteiler FM Verteilerschacht FM Verteiler FTTx (POP, MFG, KVZ) Verteiler FTTx (KVS CU) Verteilerschacht FTTx 	<p>Anschlussobjekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hausanschlusskasten Wandeinbau-/Wandvorbaukasten Sonstiger Anschluss (tlw. mit Textzusatz) Zähleranschlussssäule Privatanschluss (nur tlw. dokumentiert) Sonstiger Anschluss (tlw. mit Textzusatz) versorgt aus dem Beleuchtungsnetz Leuchtstelle (in der Regel Straßenleuchte) Anschluss FM Anschluss FTTx 	<p>Sperrbereiche für Baumaßnahmen</p> <p>Planinhalt nicht aktuell deshalb separate Auskunft anfordern</p> <p>Symbol für unsichere Leitungslage: ~</p> <p>Signalisierung von Leitungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kabelmerkstein und Kabelmerkpfehl <i>M</i> allgem. Merkzeichen für Betriebsmittel Hinweisschild
<p>Leitungsobjekte der WESTNETZ:</p> <ul style="list-style-type: none"> MSP Kabel >= 30 kV, Muffen MSP Freileitung >= 30 kV, Muffen MSP Kabel <= 25 kV, Muffen MSP Freileitung <= 25 kV NSP Kabel, Muffen, Kabelring NSP Freileitung BEL Kabel, Muffen, Kabelring BEL Freileitung FM Kabel, Muffen FM Luftkabel (Verlauf über Masten) FM-Rohrsystem, Rohrverbindung FTTx-Rohrsystem/-Kabel, Muffe HSP Kabel, Muffe HSP Freileitung Erdungskabel KKS Kabel Kabel außer Betrieb (aB), Kabelring 	<p>Trennstellen und Schalter:</p> <ul style="list-style-type: none"> Trennstelle NSP/BEL (Durchgang) Trennstelle NSP/BEL (kein Durchgang) Schalter NSP (Durchgang) Schalter NSP (kein Durchgang) <p>Masten und Mast-Anbauteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dachständer Holzmast einfach mit Strebe Holzmast einfach mit Anker Holz-Doppelmast Holz-A-Mast Holz-Doppel-A-Mast Betonmast einfach Überspannungsableiter Beton-Doppelmast Kurzschlussanzeiger Stahl-Rohrmast Stahl-Doppelmast Stahl-Gittermast Stahlmast U-Mast Mast Material & Bauart unbekannt 	<p>Erläuterung der Abkürzungen:</p> <p>MSP = Mittelspannung (Stromspannung >= 5 kV) NSP = Niederspannung (Stromspannung = 1 kV) BEL = Öffentliche Beleuchtung HSP = Hoch- und Höchstspannung (>= 110 kV) (im Planwerk nur tlw. dokumentiert) FM = Fernmeldeleitungen/FM-Rohrsysteme FTTx = Glasfaserleitungen/FTTx-Rohrsysteme fremd, privat = Textangaben mit dem Hinweis auf Leitungen/Objekte im Fremd- oder Privatbesitz</p>
<p>Kabelschutzrohre:</p> <p>Text: Anzahl & Materialkürzel / Länge / Durchmesser</p> <p style="text-align: center;">4Y/19.8/120</p>	<p>Horizontal Lenk Bohrung:</p> <p>Am Bohreintritt erfolgt die Abbildung eines Kreises mit einem darin liegenden Dreieck. Die Spitze des Dreiecks zeigt die Bohrrichtung an. Das Schutzrohr kann den Textzusatz HLB enthalten. Am Bohraustritt erfolgt die Abbildung eines Kreises mit einem darin liegenden Balken.</p> <p style="text-align: center;">3Y/17.5/125 HLB 0024</p>	<p>Leitungsobjekte im Privat- oder Fremdeigentum und damit nicht in der Verantwortung von WESTNETZ. Die Auskunft erfolgt durch den zuständigen Leitungsbetreiber.</p> <ul style="list-style-type: none"> Privatkabel NSP, Muffe (nur tlw. dokumentiert) Fremdleitung (evtl. mit Textzusatz für die Leitungsart) Angaben zum Leitungsbetreiber sind unverbindlich

TEXTVORSCHLAG

„Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken“

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.

Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet.

Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

LBM Bad Kreuznach · Postfach 2661 · 55515 Bad Kreuznach

Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan
-Fachbereich 3, z. Hd. Frau Weikert-
Postfach 2 61
55562 Bad Sobernheim

BGM	Verbandsgemeindeverwaltung	2
BEIG	Nahe - Glan	3
1.1	11. MAI 2021	4
1.2	3. 72	KTI
1.3		

Ihre Nachricht vom
08.04.2021; Ihr Zeichen: FB 3. 12

Unser Zeichen
(bitte stets angeben):
A - BP OG Merxheim,
L 232 - IV 41

Ansprechpartner(in):
Iris Seemann
E-Mail:
iris.seemann
@lbm-badkreuznach.
rlp.de

Durchwahl:
(0671) 804-1426
Fax:
(0261) 291 41-4125

Datum:
7. Mai 2021

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Merxheim

Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor der Burg II“

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Jahr 2018 ergingen hinsichtlich der Detailplanung zur Ausgestaltung der verkehrlichen Anbindung des Neubaugebietes an die Landesstraße L 232 verschiedene Abstimmungen zwischen Ihrer Verbandsgemeindeverwaltung, der Verkehrsbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, dem planenden Ingenieurbüro WVE GmbH, Kaiserslautern, sowie unserer Straßenbaubehörde, die in die aktuell vorliegenden Bebauungsplanunterlagen eingegangen sind. Die vorliegende Erschließungskonzeption ist hierbei bereits auf eine künftige Erweiterung des Plangebietes nach Osten im Zuge eines zweiten Bauabschnittes ausgerichtet.

Im Ergebnis wird seitens unseres LBM Bad Kreuznach hiermit die **Zustimmung** zur Bebauungsplanaufstellung der Ortsgemeinde in der vorliegenden Form erteilt, unter Beachtung der nachfolgenden **Bedingungen**:

- Die einzelnen **Bauvorhaben der Wohnbaufläche** sind innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten **Baugrenze** außerhalb der gemäß § 22 Absatz 1 Ziffer 1 Landesstraßengesetz (LStrG) festgesetzten **Bauverbotszone von 20 Metern**, gemessen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, zu errichten.

Besucher:
Eberhard-Anheuser-Str. 4
55543 Bad Kreuznach

Fon: (0671) 804-0
Fax: (0671) 804-2000
Web: lbm.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
IBAN:
DE23600501017401507624
BIC: SOLADEST600

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Arno Trauden
Stellvertreter:
Franz-Josef Theis



Rheinland-Pfalz

- Zusätzlich zur Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt im nördlichen Plangebiet die Festsetzung einer Fläche zur Errichtung eines **Regenrückhaltebeckens** südlich angrenzend an die L 232. Für den zweiten Bauabschnitt wird hierbei ein weiteres Rückhaltebecken östlich der neuen Gemeindestraßenanbindung vorgesehen.

Aufgrund der Lage der Teilfläche im Bereich der freien Strecke der Landesstraße finden diesbezüglich die **anbaurechtlichen Vorschriften der §§ 22 und 23 LStrG** Anwendung. Grundsätzlich bedeutet dies, dass für Aufschüttungen und **Abgrabungen größeren Umfangs** die vor genannte **Bauverbotszone von 20 Metern**, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 232, einzuhalten ist. Eine **Ausnahme** gemäß § 22 Absatz 5 LStrG von diesem bestehenden Bauverbot obliegt einer **Ermessensentscheidung unserer Straßenbaubehörde**.

Um hierüber befinden zu können ist das **Entwässerungskonzept des Plangebietes** - einschließlich der **Regenrückhaltebecken** - dahingehend zu erstellen und umzusetzen, dass eine Durchnässung und Beschädigung der Landesstraße (Unter- und Oberbau) und somit eine Beeinträchtigung der Standsicherheit der L 232 ausgeschlossen wird. Entsprechende **Detailplanunterlagen und Nachweise** zur Nutzung, Bemessung, Konstruktion, Abdichtung und Ableitung sowie zur verkehrlichen Erschließung der Regenrückhaltebecken - unter Berücksichtigung weiterer im Zusammenhang stehender Entwässerungsanlagen in mittelbarer oder unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben - sind unserem LBM Bad Kreuznach im Rahmen eines **wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur einvernehmlichen Abstimmung** vorzulegen.

Eventuelle **Folgeschäden** und **Maßnahmen zu deren Beseitigung** wären vom Vorhabenträger zu übernehmen.

- Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes hat ausschließlich über das **bestehende Gemeindestraßennetz** sowie über die **neu herzustellende Gemeindestraßenanbindung** an die L 232 zu erfolgen.

Die Nutzung einer **Zufahrt** zur Landesstraße, die im Zuge der **freien Strecke** an diese anbindet, wird nicht gestattet, da hier das straßenrechtlich definierte **Bauverbot** des § 22 Absatz 1 Ziffer 2 LStrG für bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an eine Landesstraße angeschlossen werden sollen, greifen würde und darüber hinaus ein **sondernutzungsrechtlicher Tatbestand** vorliegen würde, der einer gesonderten Erlaubnis unserer Straßenbaubehörde bedarf.

Dies gilt gleichermaßen für den während der Bauphase des Baugebietes auftretenden **Baustellenverkehr**.

- Der **neue Einmündungsbereich** inklusive der **Linksabbiegespur** im Zuge der L 232 ist **verkehrsgerecht** - gemäß der dem Grunde nach abgestimmten **Entwurfplanunterlagen des Ingenieurbüros WVE GmbH, Kaiserslautern**, vom 27.01.2021 - **auszubilden**.

Die zur Realisierung des Einmündungsbereiches sowie der Linksabbiegespur erforderliche Verkehrsfläche wurde in der Planentwurfszeichnung entsprechend innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere Stellungnahme an Ihre Verbandsgemeindeverwaltung mit Mail vom 15.04.2021, wonach die Planung des Ingenieurbüros vom 27.01.2021 im Hinblick auf den **Schleppkurvennachweis des Bemessungsfahrzeuges „Sattelzug“** (Anlage „Schleppkurve 2“ und „Schleppkurve 4“) zu **modifizieren** ist. **Wir bitten um entsprechende Weiterleitung an das Ingenieurbüro sowie um weitere einvernehmliche Abstimmung.**

- Gemäß der in den Bebauungsplanunterlagen enthaltenen Lageplandarstellung wird durch die Herstellung der neuen Gemeindestraßenanbindung die **Rodung dreier Bäume im vorgesehenen Einmündungsbereich** erforderlich. Auf die Ausführungen in unserer vor genannten Mail vom 15.04.2021 wird hiermit verwiesen. Zu diesem Aspekt hat eine **Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung** zu erfolgen.
- Die in den vor genannten Detailplanunterlagen dargestellten **Anfahrtsichtweiten** von 110 Metern sind für eine zulässige Höchstgeschwindigkeit im Zuge der Landesstraße von **70 km/h** nachgewiesen. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass unsere Zustimmung zur technischen Ausgestaltung des Einmündungsbereiches in der vorliegenden Form an die Bedingung gebunden ist, dass eine entsprechende **Absenkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Einmündungsbereich** erfolgen wird. Die Untere Verkehrsbehörde der Kreisverwaltung hat Ihrer Verbandsgemeindeverwaltung sowie unserem LBM gegenüber die Bereitschaft zum Erlass einer solchen **verkehrsrechtlichen Anordnung** signalisiert, die von Seiten der Kommune zu beantragen ist.

Eine **Bepflanzung** oder **Bebauung** im Einmündungsbereich der neuen Gemeindestraßenanbindung darf **nicht sichtbehindernd oder verkehrsgefährdend** sein. Die **Sichtdreiecke** im Einmündungsbereich L 232/Gemeindestraße sind **herzustellen und auf Dauer freizuhalten**.

- Durch die **Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße** mit Anbindung an die Landesstraße entsteht eine neue **Kreuzung**. Gemäß § 19 Absatz 1 LStrG hat beim Bau einer Anbindung an die Landesstraße der Träger der Straßenbaulast der hinzukommenden Gemeindestraße die **Kosten der Kreuzungsanlage** zu tragen; die spätere Unterhaltung des Knotenpunktes wird nach Fertigstellung das Land übernehmen.

Eine entsprechende **Baudurchführungsvereinbarung** wurde im März dieses Jahres zwischen der Ortsgemeinde Merxheim und unserem LBM Bad Kreuznach abgeschlossen.

- Die neue Erschließungsstraße des Plangebietes ist gemäß § 36 Absatz 1 LStrG für den öffentlichen Verkehr **als Gemeindestraße zu widmen**.

Vorsorglich weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass die **Widmung** einer Straße, die außerhalb einer Ortsdurchfahrt in eine Landesstraße eingeführt wird, der **Zustimmung** unserer Straßenbaubehörde bedarf.

- Die **verkehrsrechtliche Anordnung** zur Einrichtung der **Baustellenabsicherung** nach der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist auf Kosten des Vorhabenträgers bei der Verkehrsbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu beantragen.
- **Beginn und Ende der Baumaßnahmen** sind unserer örtlich zuständigen Masterstraßenmeisterei Kirn (Kontaktdaten: Meckenbacher Weg 90 in 55606 Kirn, Tel.-Nr.: 06752/9312-0, Fax-Nr.: 9312-20, Mail: sm-kirn@lbm-badkreuznach.rlp.de) **anzuzeigen**. Die Bauausführung hat dabei in einvernehmlicher Abstimmung mit dieser zu erfolgen.
- Während der **Bauarbeiten** darf der **öffentliche Verkehrsraum** der L 232 **weder eingeschränkt noch verschmutzt** werden und der **Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden**, insbesondere nicht durch das Abstellen von Geräten und durch das Lagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, **Verunreinigungen** der klassifizierten Straße, die im Zufahrtbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.
- Alle im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben der Gemeinde entstehende **Schäden** und sich ergebende **Mehraufwendungen** sind unserer Straßenbauverwaltung vom Vorhabenträger zu ersetzen.
- Dem **Straßengelände** dürfen keinerlei **Abwässer**, auch kein **gesammeltes Oberflächenwasser**, zugeführt werden.

Für die **Entwässerung** des im Baugebiet anfallenden unverschmutzten, nicht zu versickernden Oberflächenwassers und für eventuelle Notüberläufe der Regenrückhaltebecken sind unbedingt Lösungen **ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung unserer Straßenentwässerungseinrichtungen** zu suchen.

Des Weiteren dürfen diese Anlagen gegenüber ihrer heutigen Lage, Ausgestaltung und Nutzung ohne eine entsprechende Erlaubnis unseres LBM nicht verändert werden.

- Die **Kriterien der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS, Ausgabe 2009)** sind anzuwenden. Im Hinblick auf landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen, Anpflanzungen sowie auf die Absicherung der straßennahen Regenrückhaltebecken bedeutet dies, dass die **Sicherheitsabstände** gemäß der Richtlinien zur L 232 einzuhalten sind.
- Gemäß den Textfestsetzungen zum Bebauungsplanentwurf ist die Errichtung von **Solar- und Photovoltaikanlagen** auf den Dachflächen der baulichen Anlagen zulässig. Im Hinblick auf eine mögliche Anbringung der jeweiligen Module ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu füh-

ren, dass bei allen Sonnenständen eine **Blendbeeinträchtigung** des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen unseres Zuständigkeitsbereiches ausgeschlossen ist.

Wir weisen darauf hin, dass, sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflektionen kommen sollte, seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende **Gegenmaßnahmen** zu ergreifen sind, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden **Kosten** gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

- Zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen wurde im Hinblick auf **Verkehrsräuschimmissionen** ein Gutachten des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Boppard-Buchholz, zur Verfügung gestellt.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass dem Straßenbaulastträger *Land* keine Nachteile bezüglich der Einforderung von **Lärmschutzmaßnahmen** entstehen dürfen. Die Ortsgemeinde als Träger der Bauleitplanung hat die Gewähr für die fachliche Richtigkeit der vorgelegten schalltechnischen Berechnung sowie deren Beurteilung zu tragen.

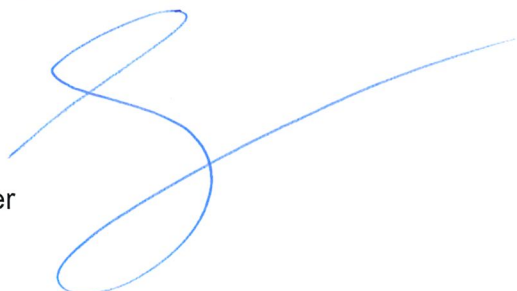
Darüber hinaus hat die Gemeinde mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der klassifizierten Straße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

- Bezüglich der **Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen** weisen wir vorsorglich darauf hin, dass es sich bei einer eventuellen **Inanspruchnahme von Straßeneigentum** um eine **sonstige Benutzung** im Sinne des § 45 Absatz 1 LStrG handelt. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen dem jeweiligen antragstellenden Unternehmen und dem Straßenbaulastträger ein entsprechender **Gestattungsvertrag** abgeschlossen bzw. eine **Aufbruchgenehmigung** erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Die notwendigen vertraglichen Regelungen und technischen Erfordernisse sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten abzuschließen bzw. abzustimmen. Entsprechende Anträge sind an den LBM Bad Kreuznach über unsere Masterstraßenmeisterei Kirn (Kontakt Daten siehe oben) zu richten. Weiterhin ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen innerhalb der **Baubeschränkungszone** im Bereich der freien Strecke der L 232 anzuzeigen; diese beträgt **40 Meter**, gemessen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße.

Wir bitten um Beachtung im weiteren Bauleitplanverfahren sowie im Rahmen der späteren Bauausführung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Friedbert Lohner



Lfd. Nr. 7 in II: Vodafone GmbH

Weikert Michelle

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Montag, 17. Mai 2021 15:45
An: Weikert Michelle
Betreff: Stellungnahme S01012279, VF und VFKD, Bauleitplanung der Ortsgemeinde Merxheim, FB 3.12, Aufstellung des Bebauungsplans "Vor der Burg II"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Zurmaiener Straße 175 * 54292 Trier

Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan - Fachbereich 3 - Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen - Michelle Weikert
Marktplatz 11
55566 Bad Sobernheim

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01012279
E-Mail: TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com
Datum: 17.05.2021
Bauleitplanung der Ortsgemeinde Merxheim, FB 3.12, Aufstellung des Bebauungsplans "Vor der Burg II"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.04.2021.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Kreisverwaltung Bad Kreuznach

Postanschrift: Kreisverwaltung • Postfach • 55508 Bad Kreuznach

Verbandsgemeindeverwaltung
Nahe-Glan
Marktplatz 11
55566 Bad Sobernheim

AMT BAUEN UND UMWELT

Salinenstraße 47
55543 Bad Kreuznach
Telefon: 0671 803-0
Telefax: 0671 803-1669
E-Mail: post@kreis-badkreuznach.de
www.kreis-badkreuznach.de

Unser Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom / Az.	Ansprechpartner/in / E-Mail	Zimmer	Telefon/Fax persönlich	Datum
51172-2021-16	08.04.2021/	Frau Wild jennifer.wild@kreis-badkreuznach.de	321	0671 803-1639 0671 803-2639	17.05.2021

Offenlage nach § 4 II BauGB zum Bebauungsplan 12.0 der Ortsgemeinde Merxheim (Vor der Burg II) - Koordinierte Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bauleitplan nehmen wir im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:

Als Untere Landesplanungsbehörde:

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Belange der Raumordnung bzw. der Regional- und Landesplanung sind ausführlich im Bebauungsplan darzulegen und zu beachten bzw. berücksichtigen.

§13a BauGB enthält in Absatz 2 Nr. 2 die Ermächtigung den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, sofern die mit dem Bebauungsplan verfolgte Planung von den Darstellungen des FNP abweicht. §13b verweist in diesem Zusammenhang auf §13a, so dass die Regelung analog anzuwenden ist.

Die Berichtigung hat in der Weise zu erfolgen, dass nach dem Satzungsbeschluss bzw. der Bekanntmachung des Bebauungsplans die berichtigte Planzeichnung des FNP unverzüglich auszufertigen und ebenfalls bekannt zu machen ist. Der Unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung ist – wie bei anderen Fortschreibungs- bzw. Änderungsverfahren auch – eine Ausfertigung zu überlassen. Eine Genehmigung der FNP-Berichtigung ist allerdings nicht erforderlich.

Das BauGB enthält in § 1 Abs. 4 die Vorgabe, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung

1/7

Die **rechtsverbindliche elektronische Kommunikation** ist ausschließlich über die unter www.kreis-badkreuznach.de/impressum erläuterten Verfahren möglich. Im Briefkopf genannte E-Mail-Adressen sind nur für eine formfreie Kommunikation mit uns vorgesehen.

Sparkasse Rhein-Nahe
Postbank Köln

IBAN: DE86 5605 0180 0000 0000 26 • BIC: MALADE51KRE
IBAN: DE95 3701 0050 0002 2715 07 • BIC: PBNKDEFF

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE29ZZZ00000061624
Datenschutzhinweise: www.kreis-badkreuznach.de/datenschutz

anzupassen sind. Ergänzend wird unter §1a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gefordert. Zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sind insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von vorhandenen Flächen und Nachverdichtungen) zu nutzen, um die Bodenversiegelung auf den notwendigen Umfang zu begrenzen. Ferner ist u. a. den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV konkretisiert diese Vorgaben – insbesondere auch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung – im Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ mit den Zielen 31 bis 34. So haben gem. Z31 Maßnahmen der Innentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Daher ist die angestrebte Außenentwicklung entsprechend zu begründen. Im weiteren Planverfahren sind daher gemäß G22 des Regionalen Raumordnungsplans (ROP) Rheinhessen Nahe i. V. m. Z31 des LEP IV Aussagen zu den verfügbaren Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken (Raum+Monitor) zu treffen bzw. ein Nachweis über die gegenwärtige Nichtverfügbarkeit zu führen (Flächenmanagement).

Aus Gründen der Einpassung ins Landschaftsbild wird angeregt, dass der Gestaltung des neuen Ortsrandes bzw. des Übergangs von Bebauung zur Landschaft eine besondere Aufmerksamkeit zukommt.

Als Untere Bauaufsichtsbehörde:

1. Durch das in Rheinland-Pfalz vorgesehene und auch nicht fakultativ anwendbare Freistellungsverfahren gewinnen die sonstigen Informationen/Hinweise von Behörden für den Bauherr und Planer an Bedeutung. Hierunter sind auch Hinweise auf sonstige durchzuführende Verwaltungsverfahren zu verstehen. So ist beispielsweise nicht erkennbar, ob innerhalb der Baubeschränkungszone (40m-Bereich) zur L 232 die Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität gem. § 23 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz noch einzuholen ist. Weiterhin durchschneidet die in der Planzeichnung gekennzeichnete „20m-Linie/Fahrbahnrand“ ein Baugrundstück. Auch hier ist für den Anwender nicht ersichtlich, was dies für eine Planung bedeutet. Dass es sich hierbei um die Bauverbotszone handelt ist weder in der Legende bezeichnet noch in den Textfestsetzungen enthalten. So wäre nach den textlichen Festsetzungen ein Carport zulässig, nach den Vorgaben des § 22 Abs. 1 LStrG hingegen nicht. Hier besteht Aufklärungsbedarf und das Erfordernis einer entsprechenden Ergänzung der Planunterlagen.

2. Die in der Planzeichnung „gekennzeichneten“ Umgrenzungen von Flächen (hier allerdings Linien) für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dürfte auch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche nach DIN4109 darstellen, aus denen die erforderlichen Schalldämmmaße resultieren, um zumindest ein Element des passiven Schallschutzes zu gewährleisten. Um

hierzu den Bezug herzustellen, empfehlen wir dringend diese auch in der Planzeichnung kenntlich zu machen bzw. als Bestandteil in die Textfestsetzung mit zu übernehmen.

3. Der Immissionsschutz wurde recht knapp und dürftig abgehandelt und nicht nachvollziehbar thematisiert (z.B. warum wurde auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet). Hier sollte nachgebessert werden, auch wenn nur ein kleiner räumlicher Teilbereich davon tangiert ist. Durch Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen bleibt der Außenwohnbereich „ungeschützt“, wenngleich der Gesetzgeber dies fordert. Die Empfehlungen im Schallschutzgutachten hierzu wurden gleichfalls nicht als Textfestsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

4. Die Festsetzung der GFZ-Maßzahlen von 1,0 (N3) und 1,2 (N2) gehen ins Leere und sollten daher entfallen. Sie stehen vielmehr im Gegensatz zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (zwingend 2 bei N2 und max. 2 bei N3). Die GFZ kann daher nie höher als 0,8 sein. Eine mögliche Anrechenbarkeit der Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen nach § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde nicht festgesetzt.

5. Zur Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden Vollgeschossigkeit geben wir zu bedenken, dass ein Vollgeschoss, das rein rechnerisch ermittelt wird, letztendlich aber nur bedingt Auswirkungen auf die Kubatur eines Gebäudes hat. Sie kann daher auch ein Hemmnis sein, wenn lediglich zur erforderlichen Einhaltung der zwingenden Vorgabe eine ggf. unsinnige Objektplanung getätigt werden müssen. Auch in einem unbebauten Neubaugebiet besteht hier gänzlich kein Erfordernis, zumal diese Vorgabe nur für die letzte Baureihe im Plangebiet und an exponiertester Lage erfolgen soll. Zudem erfolgt zusätzlich eine Trauf- und Firsthöhenfestsetzung, die im Wesentlichen die Kubatur (in Zusammenhang mit der zulässigen Dachneigung) bestimmt. Es kann auch nicht nachvollzogen werden, ob diese Festsetzung womöglich mit der Festsetzung von Mehrfamilienhäusern zusammenhängt. Auch trifft die Begründung hierzu keine Aussage.

6. Die Begründung ist sehr minimalistisch und stellt inhaltlich keine Begründung dar. Die einer Bauleitplanung zugrunde liegenden Grundsätze und die zu beachtenden städtebaulichen Belange wurden wenig inhaltlich abgehandelt. Die Festsetzungen werfen Fragen auf, deren Antworten sich nur fragmentarisch in der Begründung wiederfinden. Dies betrifft insbesondere das städtebauliche Konzept und die Vorgaben für die jeweilige Bebauung.

7. Der untere Bezugspunkt ist nicht eindeutig festgesetzt. Hier muss nachgebessert werden. Dies betrifft insbesondere zweiseitig erschlossene Grundstücke (Eckgrundstücke). Dies ist bei diesen deshalb gravierend, da das Plangebiet und damit auch die Baugrundstücke (deutlich) hängig sind. Gleiches gilt für Grundstücke, die mit der Straße fallen oder steigen.

8. Die Zulässigkeit von „Mehrfamilienhäusern“ (N2) ist keine Festsetzung, die unter die Bauweise fällt. Mehrfamilienhäuser (auf einem Grundstück) sind Einzelhäuser. Der Begriff sollte deshalb gestrichen werden. Die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern im N2 Gebiet

wurde durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen (hier: 8) bereits festgesetzt.

9. Die Nutzungsschablone zu N2, wonach nur Einzelhäuser zulässig sind, stimmt nicht mit der Textfestsetzung hierzu überein. Hier werden zusätzlich Doppelhäuser zugelassen. Dies ist zu berichtigen. Die Nutzungsschablone N2 enthält außerdem die Vorgabe der zulässigen Wohneinheiten, die Nutzungsschablonen N1 und N3 enthalten diese Zahl nicht, obgleich auch für diese die Zahl der Wohneinheiten festgelegt wurde. Dies sollte unbedingt vereinheitlicht werden.

10. Unklar ist, ob ein überdachter Stellplatz auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden soll. Die Regelung hierzu bezieht sich auf den Abstand zur Straße. Hier werden Carports lediglich Stellplätzen gleichgestellt. Diese Frage stellt sich bei Eckgrundstücken. Die Textfestsetzung definiert als Carport einen „überdachten Stellplatz“. Erfahrungsgemäß wird dieser Begriff unterschiedlich ausgelegt. Daher raten wir dringend an, die Ergänzung „ohne eigene Seitenwände und eigene Rückwand“ mit aufzunehmen. Allerdings weisen wir darauf hin, dass, sollten kombinierte Nebengebäude bestehend aus „Carport“ und Nebenanlage geplant werden, auch dies entsprechende Interpretationsschwierigkeiten beschert. Daher sollt auch in Verbindung mit der Regelung zu Nebenanlagen, die Möglichkeit dieser kombinierten Nebengebäude eindeutig geregelt werden.

11. Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen nur „hinter der straßenabgewandten festgesetzten rückwärtigen Baugrenze“ errichtet werden. Dies ist insbesondere für das mit Einzelbaufenster vorgesehene Baugrundstück am nordwestlichen Plangebietsrand nicht eindeutig bzw. einschränkend.

12. Die Festsetzung der notwendigen Stellplätze ist eine bauordnungsrechtliche Festsetzung nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 Landesbauordnung RLP und hat demnach unter II. zu unterfallen.

13. Eine randliche Eingrünung auf einer 2m breiten Anpflanzungsfläche direkt an der Grenze zu einem Wirtschaftsweg dürfte kaum zu realisieren sein, da hier das Nachbarrechtsgesetz bereits einen Abstand fordert. Wir empfehlen daher auf die flächenhafte Festsetzung zu verzichten. Es gilt dann das festgesetzte Maß von 535m².

14. Der Bebauungsplan setzt für „externe“ Ausgleichsflächen eine Maßnahme fest (TF 11.2). Diese Flächen sind zwingend mit einem Geltungsbereich darzustellen (bspw. Geltungsbereich B). Wahlweise kann eine Sicherung durch einen städtebaulichen Vertrag erfolgen; dann kann auf eine Textfestsetzung verzichtet werden.

15. Wir empfehlen, den Abstand von Einfriedungen zur Straße bzw. zu den übrigen Grundstücksgrenzen zu definieren, für den die Höhenfestsetzung von 1,20m gelten soll. Wir werden diesbezüglich häufig angefragt. Sofern keine Begrenzung erfolgen sollte, legen wir

diesen Abstand mit 3,00m parallel zur Straßen-/Grundstücksgrenze fest. Diese Vorgehensweise erfolgt einheitlich im Landkreis für alle Bebauungspläne ohne Abstandsangabe. Oftmals auch problematisch stellen sich Höhenbegrenzungen für Einfriedungen aus lebenden Hecken dar. So ist es den Gemeinden selten bewusst, dass ohne einschränkende Regelung die Höhenangabe grundsätzlich für alle Einfriedungsarten gilt, wenngleich von behördlicher Seite i.d.R. nur aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen eine Rolle spielen, für Nachbarn aber auch Einfriedungen aus lebenden Hecken ein häufiger Streitpunkt ist. Wir empfehlen der Gemeinde daher zu überlegen, lediglich Einfriedungen zu regeln, die aus Baustoffen hergestellt sind.

16. Das Plangebiet weist eine sehr bewegte Topographie auf. Es ist sehr hängig, was entsprechende Auswirkungen u.a. auf den Straßenbau, aber auch auf die Entwässerungsplanung (insbesondere Kanalbau) haben dürfte. Geplant ist eine Straßenführung, die in Teilabschnitten senkrecht zum Hang erfolgen soll. Mit entsprechendem Geländeab- und -auftrag muss gerechnet werden. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob parallel eine Erschließungsplanung erfolgt ist. Bereits im benachbarten Baugebiet war die Topographie ein Thema. Es wäre auch hilfreich, den Planunterlagen entsprechende Geländeschnitte beizufügen.

17. Insbesondere ist derzeit das Bauen ohne Keller stark nachgefragt. Dies lässt sich in einem stark hängigen Baugebiet nur mit entsprechenden topographischen Geländeänderungen bewerkstelligen. Diese können durchaus das Orts- und Straßenbild negativ beeinträchtigen. In den Planunterlagen wurde dies allerdings kaum diskutiert. Wir raten daher dringend an, dies durch entsprechende Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen und damit verbunden auch für Stützmauern zu berücksichtigen.

Als Untere Denkmalschutzbehörde:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Vor der Burg II“ der Ortsgemeinde Merxheim gemäß des vorgelegten Geltungsbereichs bestehen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken.

In dem entsprechenden Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmäler, Denkmalzonen oder Grabungsschutzgebiete, sodass denkmalschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht eine Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege als Fachbehörde, sowie eine Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, in Mainz.

Als Untere Naturschutzbehörde:

Die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen sind nicht gesichert. Die Sicherung erfordert einen städtebaulichen Vertrag oder für die Flächen werden weitere Geltungsbereiche in der Planung vorgesehen. Belange des Artenschutzes unterliegen nicht der Abwägung und die Kontrolle der CEF-Maßnahmen durch die Naturschutzbehörde muss jederzeit möglich sein.

Die Bäume, die im Zuge der Linksabbigerspur von der L232 aus der Allee entfernt werden müssen, sind aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde in angemessener Zahl (mindestens zwei Bäume je entferntem Baum) zu ersetzen. Dies ist aus unserer Sicht erforderlich, da es sich nach Aussage der Landespflege des LBM bei den Bäumen um Kompensationsmaßnahmen gehandelt hat.

Bzgl. der vorgesehenen Anpflanzung auf der Südseite des Baugebiets verweisen wir auf die Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde und den dort aufgezeigten Platzproblemen bei der Ausführung der Planung.

Als **Untere Wasserbehörde:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.03.2018, die nach wie vor zu beachten ist. Allerdings ergab das erstellte Bodengutachten, daß eine Versickerung nicht möglich ist.

Ergänzend dazu ist Folgendes zu beachten:

- Das Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
- Für die Errichtung des zentralen Regenrückhaltebeckens und die Einleitung des Niederschlagswassers in die Nahe (Gewässer I. Ordnung) ist ein separates wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- Das Plangebiet liegt gemäß der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ innerhalb eines "Entstehungsgebietes".
Es ist somit mit möglichen hohen Abflüssen bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend angepaßt an diese möglichen Gefahren erfolgen.

Bei den o. g. Punkten handelt es sich um fachliche Anregungen, die als Hinweise bzw. als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Unter Beachtung vorgenannter Stellungnahme kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.

Als **Abfallwirtschaftsbetrieb:**

Wir bitten bei der Planung der neuen Straßen um Beachtung der DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen), ausgegeben vom DGUV und der BG-Verkehr.

Die Straßen müssen so gestaltet werden, dass in Kurvenbereichen oder bei Ein- und Ausfahrten, die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Dabei bitten wir zu beachten, dass unsere Abfallsammelfahrzeuge eine Länge von 10,50m und ein zulässiges Gesamtgewicht von 26.000 kg aufweisen.

In der Begründung unter Punkt 4 "Angaben zum Plangebiet" 4.1 Abbildung 3 ist eine Straße mit Wendehammer eingezeichnet.

Hier verweisen wir auf folgendes:

Die Straßen werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10,50m und bauartbedingten Überhängen hinter der Hinterachse von bis zu 2,00m besteht. Diese Straßen bzw. Wege müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Die Angaben der RAST06 (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen) unter 6.1.2.2 Wendeanlagen für 3-achsige Müllfahrzeuge sind zu berücksichtigen. Außerdem soll an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1,00m Breite sein (frei von Hindernissen wie Schaltschränken und anderen festen baulichen Einrichtungen).

Die Wendefläche, einschließlich des Übergangs an die Regelbreite, ist von parkenden Fahrzeugen dauerhaft freizuhalten.

Es gibt eine von den Unfallversicherungsträgern und von der Entsorgungswirtschaft zu beachtende Branchenregel mit Bezug auf das Rückwärtsfahren (DGUV-Regel 114-601), die somit auch hier umzusetzen ist, um die geforderte Mindestsicherheit sowie eine langfristig gesicherte Abfuhr zu gewährleisten bzw. um spätere Konflikte zu vermeiden.

Bei möglichen Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum sind zudem die Durchfahrtshöhen der Abfallsammelfahrzeuge von 4,00m zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Roland Schneider
(stellv. Amtsleiter)



TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan
Postfach 2 61
55562 Bad Sobernheim

BEIG	Verbandsgemeindeverwaltung Nahe - Glan	2
1.1	21. JUNI 2021	3
1.2	3.12	4
1.3		KTI

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

18.06.2021

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 08.04.2021
3240-0309-18/V2 FB 3.12
kp/ala

Telefon

Bebauungsplan "Vor der Burg II" der Ortsgemeinde Merxheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

entgegen der Vorgabe des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde dieser Vorgang auf dem Geoportal elektronisch nicht eingestellt. Daher ist dem LGB ein erhöhter Arbeitsaufwand entstanden und somit konnte die Stellungnahme nicht fristgerecht bearbeitet werden. Um entsprechende zusätzlichen Aufwendungen zu vermeiden und damit fristgerechte Stellungnahmen abgeben zu können, bittet das LGB erneut, das zentrale Internetportal des LVerMGeo zur Erfassung von Plänen der Offenlagen für das Geoportal

<https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/geodateninfrastruktur-rheinland-pfalz/kommunaler-server0/>

zu nutzen.

Sofern Ausgleichsflächen ausgewiesen werden, sind auch diese dort einzustellen.

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

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
Ust. Nr. 26/673/0138/6





Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Vor der Burg II" von dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Nahetal" überdeckt wird.

Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch das LGB. In Bezug auf das aufrechterhaltene Bergrecht liegen von Seiten der Rechtsinhaberin zurzeit keine Planungen vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollte bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, empfehlen wir spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass keine Prüfung der Ausgleichsfläche in Bezug auf Altbergbau erfolgte. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Nach den Angaben der geologischen Karte (GK 25 Blatt 6211 Sobernheim) ist oberflächennah sog. Hanglehm anstehend. Darunter folgen möglicherweise noch Terrassensedimente aus Sand und Kies. Unter den quartären Deckschichten folgen voraussichtlich Sedimentgesteine des Rotliegenden (Sandsteine, Schluffsteine und Konglomerate).



Der Hanglehm und die verwitterten Schichten der Rotliegend-Gesteine sind grundsätzlich als rutschungsanfällig einzustufen. Tatsächlich ist in der Rutschungsdatenbank des LGB südlich des Baugebietes eine Rutschung aus dem Jahr 1981 dokumentiert.

Für die geplante Bebauung empfehlen wir die Einschaltung eines Baugrundgutachters und die Durchführung von geotechnischen Baugrunduntersuchungen. Dabei ist auch das Thema Hangstabilität in die Untersuchungen einzubeziehen.

Ohne die Ergebnisse des Baugrundgutachtens voregreifen zu wollen, empfehlen wir vorsorgliche Maßnahmen. Hierzu gehören insbesondere eine ausgesteifte Gründung (z.B. massive, bewehrte Bodenplatte), die Wahrung des Hanggleichgewichtes (Massenausgleich), die Fassung und schadlose Ableitung von Schicht- und Dränwasser und der Verzicht auf Versickerungsanlagen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

keine Einwände

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Thomas Dreher

Stellungnahme zum ausgelegten Planentwurf „Vor der Burg II“ in Merxheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir Stellung zu dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans „Vor der Burg II“ in Merxheim nehmen.

Wir hoffen sehr, dass unsere Sorgen und Anregungen Berücksichtigung finden.

Zu Beginn möchten wir betonen, dass wir hiermit nicht versuchen möchten, das Baugebiet zu boykottieren oder zu verhindern. Jedoch werden wir als zukünftige direkte Nachbarn direkt von kommenden Entscheidungen betroffen sein.

Unter anderem aus diesem Grund besuchten wir die Gemeinderatssitzung am 22.3.21, welche unsere Ängste jedoch verschärfte.

- 1) Der Planentwurf und auch die Aussagen der Gemeinderatssitzung haben hervorgebracht, dass angedacht ist die Traufhöhe im künftigen Baugebiet von 5 auf 7 Meter zu erhöhen. Begründet wurde dies mit dem vermehrten Bau von Stadtvillen, bei denen die Traufhöhe von „nur“ fünf Metern unzureichend wäre. Diese Argumentation erscheint unschlüssig, da es keine Anhaltspunkte dafür gibt. Viel eher wird mit dieser Änderung der Bau eines riesigen Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten (wie im Plan zu sehen) ermöglicht. Solch ein Projekt ist mit den Gegebenheiten des „aktuellen“ Bebauungsplanes (Hunolsteiner Straße) nicht in diesem Maße umzusetzen, daher liegt es nahe, dass der ausgelegte Plan auf solch ein Vorhaben abgestimmt ist (durch Änderung von Trauf- und Firsthöhe). Eine Stadtvilla oder ähnlich geschnittene Wohnhäuser sind im bisherigen Neubaugebiet ebenfalls vorhanden und die Bauherren kamen mit den bisherigen Regelungen (mit wenigen Sondergenehmigungen) bestens hin.

Im Bebauungsplan des bestehenden Neubaugebiets „Vor der Burg“ ist unter Punkt 4 (§9 (1)2 BauGB iVm 22(2) BauNVO) festgelegt, dass lediglich der Bau von Einzel- und Doppelhäusern genehmigt ist. Hier durfte die Anzahl der Wohneinheiten nicht mehr als 3 bzw. 2 sein. Dies erscheint, betrachtet man den dörflichen Charakter von Merxheim, auch angebracht. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum diese Tatsache künftig geändert werden sollte, da eine entsprechende Anzahl von Wohneinheiten auch über andere Bauformen, wie beispielsweise Doppelhaushälften o.Ä. erreicht werden könnte.

Solch hohe Gebäudekomplexe fügen sich Äußerlich nicht in das bestehende Ortsbild ein (§34 I BauGB). Dieses ist geprägt durch Einfamilienhäuser, und soweit uns bekannt ist, gibt es in der näheren Umgebung nicht einen Gebäudekomplex, der nur annähernd dem Vorhaben laut Plan ähnelt.

Die geplante, herausragende Lage des Komplexes stellt im wahrsten Sinne des Wortes die umstehenden Gebäude in den Schatten. Würde man die Platzierung der Wohnungsbauten ändern, so würden keine umliegenden Anwohner vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Künftige Bauherren könnten die Gestaltung ihrer Projekte an die Gegebenheiten anpassen, da sie, ebenfalls im wahrsten Sinne des Wortes, ein Bild von der Lage haben. Generell erscheint uns eine solche Platzierung als deutlich sinnvoller, da ja bereits vorgeplant ist, das Baugebiet abschnittsweise zu erweitern. Eine Spiegelung solcher Anlagen in Richtung Meddersheim erscheint (vor allem mit Blick auf §34 BauGB) logischer.

Wir haben sowohl die optische, als auch die energetische Gestaltung unseres Grundstücks an Verhältnisse angepasst, die unserem Bebauungsplan entsprechen, genau wegen der bestehenden Möglichkeit einer Erweiterung um ein Baugebiet. Nun soll also zukünftig ein sehr hohes und wohl auch breites Gebäude direkt südlich vor unserem Haus stehen. Unabhängig davon, dass es bei der möglichen Höhe eines neuen Gebäudekomplexes für uns nahezu unmöglich wäre, einen Sichtschutz anzubringen, der annähernd wirksam ist, machen wir uns Sorgen um die eventuell verminderte Sonneneinstrahlung (Solaranlage, Sonnenterrasse).

Unserer Meinung nach ist der Planentwurf mit dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme gegenüber angrenzenden Anwesen (wie u.a. unserem) schwer oder gar nicht zu vereinbaren.

Wir haben uns beim Kauf des Grundstücks bewusst für ein Randgrundstück und die dörfliche Umgebung entschieden. So wie es der Plan vorsieht, würde das Vorhaben zu einer massiven Wertminderung unserer Immobilie, und auch denen der Nachbarn führen. Außerdem, und das ist der mit Abstand wichtigste Aspekt, sehen wir die Gefahr, dass unsere Lebensqualität stark beeinträchtigt wird.

- 2) Wie bereits in der Ortsgemeinderatssitzung erwähnt wurde, sieht der Planentwurf keinen Spielplatz vor. Der Redner betonte an diesem Abend bereits, dass es keine Pflicht sei und es deshalb auch nicht eingeplant wird. Der Hinweis auf den bestehenden Spielplatz in der Hunolsteiner Straße konnte von uns nicht ernst genommen werden. Scheinbar haben sich die Beteiligten von diesem noch kein umfassendes Bild gemacht. Weder ist der „Spielplatz“ fußläufig gut und schnell zu erreichen, noch erfüllt er die Anforderungen, die ein Spielplatz in einem so großen Neubaugebiet (Vor der Burg UND Vor der Burg II) mit unzähligen Kindern haben sollte.

Wir möchten in dieser Stellungnahme also auch an Sie appellieren, dass Sie bitte die Kinder nicht außer Acht lassen und in die Planung mit einbeziehen. Dazu gehört nach unserer Auffassung ein adäquater Spielplatz!

3) Der Plan für den Straßenverkehr sieht eine normale Einmündung mit Abbiegespur von der L232 als Einfahrt in das Neubaugebiet vor. Hier bitten wir zu Prüfen ob eine Kreisverkehrslösung möglich wäre. Verkehrsteilnehmer würden so gezwungen werden, das Tempo deutlich zu drosseln, was zu einer deutlichen Erhöhung der Sicherheit führen würde (gerade in Anbetracht des grenzenden Radweges). Wir wissen zwar, dass angedacht ist die erlaubte Geschwindigkeit in diesem Bereich der L232 zu begrenzen, sind jedoch um die Wirksamkeit dieser Idee besorgt.

Außerdem bitten wir um die Prüfung, ob die Wohngebiete „Vor der Burg“ und „Vor der Burg II“ als Verkehrsberuhigte Bereiche eingestuft werden können. Da es, wie bereits erwähnt, extrem viele Kinder in dem Gebiet gibt, jedoch nur zwei Zufahrten für Fahrzeuge vorhanden sind, würde dies die Sicherheit innerhalb der Gebiete massiv erhöhen.

Mit dieser Stellungnahme bitten wir zusammenfassend also um Folgendes:

- **Die Platzierung des geplanten Wohnungsgebäudekomplexes in Richtung Meddersheim zu prüfen**
- **Die Änderung der Trauf und Firsthöhen im neuen Entwurf zu Überdenken und sie dem Bebauungsplan des bestehenden Neubaugebietes anzupassen**
- **Die Erstellung eines Spielplatzes für viele Kinder in Betracht zu ziehen**
- **Die Verkehrssicherheit zu überdenken und unsere Vorschläge in diese Diskussion mit einfließen zu lassen**

Abschließend möchten wir anbringen, dass wir den Nutzen für eine Gemeinde durch ein Neubaugebiet erkennen. In diesem Fall haben wir an mancher Stelle jedoch den Eindruck gewonnen oder die Befürchtung, dass nicht die Qualität einer Gemeinschaft, die Qualität einer Wohnumgebung oder die individuelle Lebensqualität der Anwohner für die Verantwortlichen eine hohe Priorität haben, sondern lediglich wirtschaftliche Aspekte. Aussagen wie „Jedes Kind hat sowieso einen eigenen Spielturm im Garten, daher bedarf es auch keinem Spielplatz“ oder Aussagen zur Begrünung und Bäumen, die ebenfalls „gespart“ werden, bekräftigen unsere Ängste.

Wir erhoffen uns, dass Sie als unsere gewählten Vertreter, unsere Ängste und Sorgen berücksichtigen und dass sich ein fairer Kompromiss findet.

Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Vor der Burg II“ der Gemeinde Merxheim

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrter Gemeinderat,

die Gemeinde Merxheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Vor der Burg II“ die Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Nachfolgend möchte ich zu unterschiedlichen Aspekten Stellung beziehen und bitte um Berücksichtigung.

Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Auf Seite 8 der Berücksichtigung der Umweltbelange sind die allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans aufgelistet. Dort ist unter anderem erwähnt, dass der hier vorliegende Entwurf den allgemeinen Klimaschutz insbesondere im Hinblick auf künftige Generationen berücksichtigt. Klimaschützende Maßnahmen (Reduzierung des CO₂-Ausstoßes) sind aus dem Bebauungsentwurf allerdings nicht zu erkennen. Weshalb wurden derartige Aspekte nicht in den Bebauungsplan mit aufgenommen? Die allgemeine Zulässigkeit von PV-Anlagen auf den Dächern kann wohl kaum als Bestrebung der Gemeinde angesehen werden, einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, wie es der Gesetzgeber vorsieht.

Ist für das Baugebiet (und auch das weiter östlich wohl noch entstehende Baugebiet) die Thematik der Wärmeversorgung diskutiert worden? Wie wird diese sichergestellt? Die WVE, welche den Bebauungsplan erstellt hat, entwickelt auch Nahwärmenetze und über die Integration eines solchen auf Grundlage von regenerativen Energien (z.B. Erdwärmesonden in Kombination mit Wärmepumpen), wie dies aktuell z.B. in Gensingen durchgeführt wird, könnte doch ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Darüber hinaus bietet speziell diese Technik auch die Möglichkeit, Gebäude zu kühlen. Auch ein zentrales Nahwärmenetz auf Basis eines BHKW's würde dazu beitragen, die Gesamtemissionen des Baugebietes bei der Wärmeversorgung zu reduzieren, selbst wenn dieses mit Gas betrieben werden würde. Zahlreiche Betreiber (Stadtwerke KH, EDG Nieder-Olm, Pfalzwerke) investieren derzeit in die Nahwärmeversorgung (Kalte Nahwärme und Heiße Nahwärme) von Baugebieten. Der Landkreis Bad Kreuznach hat in seinem Klimaschutzkonzept die CO₂-Vermeidung und Minimierung besonders bei der Baugebietsentwicklung im Fokus. Wurde dieses berücksichtigt?

Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie die Gemeinde das Thema der Klimaanpassung (Umgang mit den bereits bestehenden Auswirkungen der Klimakrise) fördern möchte? Insbesondere im Nahetal als einer sehr warmen Region in Deutschland wird künftig mit zunehmenden Hitzeentwicklungen aber auch Starkregenereignissen zu rechnen sein. Ein Ausschluss von sogenannten Schottergärten im Vorgarten, die Verpflichtung von Dachbegrünungen (welche z.B. auch noch wärmedämmende Funktionen haben) bis zu einer gewissen Dachneigung oder

die Integration von Frischluftachsen (in Kombination mit Entwässerungsmulden und auch öffentlichen Aufenthaltsbereichen) könnten solche Maßnahmen sein. Der aktuelle Entwurf beinhaltet keine davon.

Des Weiteren wird auf Seite 8 davon gesprochen, dass eine sozialgerechte Bodenpolitik durch den hier vorliegenden Entwurf berücksichtigt wird. Dies bedeutet, dass das Baugebiet eine heterogene Bevölkerungsstruktur mit unterschiedlichen Haushalts-, Bildungs- und Einkommensgruppen fördert und insbesondere auch für Geringverdiener den, wie im Text beschrieben, „dringend benötigten Wohnraum“ in Merxheim zur Verfügung stellt. Die Abbildung auf Seite 8 in der Begründung lässt allerdings die Vermutung zu, dass mit dem Baugebiet in erster Linie mittelgroße bis große Grundstücke gefördert und eine entsprechende Bebauung forciert wird. Unter Berücksichtigung der aktuellen Baupreisentwicklungen ist absehbar, dass derartige Grundstücke nur von gut bis sehr gut verdienenden Bewohnern bebaut werden können. Lediglich im Südosten sind Grundstücke für „Mehrfamilienhäuser“ vorgesehen. Diese sind allerdings nur zweigeschossig zu errichtbar. Würde eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung z.B. im flacheren Bereich entlang der Landesstraße zugelassen, so wäre sowohl ein zusätzlicher Beitrag zur sozialgerechten Bodennutzung als auch eine bessere Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild sichergestellt.

Die auf Seite 8 genannten städtebaulichen Ziele, welche durch das Baugesetzbuch vorgegeben werden, sind zudem als ganzheitliche Liste zu verstehen und stellen die Anforderungen der Baulandentwicklung dar. In dem genannten Absatz werden nur einzelne Aspekte des § 1 Abs. 5 BauGB herausgegriffen. Diese ganzheitliche Betrachtung ist auch von kleineren Kommunen zu berücksichtigen und zu behandeln. Und auch diese können und sollen einen Beitrag zu einer nachhaltigen Baulandentwicklung beitragen.

Wie gedenkt die Gemeinde, sozial-gemeinschaftliche Aspekte der Baulandentwicklung in das Baugebiet zu integrieren. Der jetzige Entwurf spiegelt eine maximale Ausnutzung als reines Bauland wieder. Gemeinschaftliche Flächen wie Spielplätze oder Aufenthaltsbereiche und Sitzbereiche (mit Integration in öffentliche, zentral gelegene Grünflächen zum Beispiel) sind nicht berücksichtigt. Liegt nicht der nächste Spielplatz erst nördlich der L232 im Baugebiet "Unterm Schloss"?

Ein weiterer Aspekt, der in diesem Absatz explizit genannt wird, ist die die Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Das Baugebiet kann allerdings eher als "0815"-Baugebiet bezeichnet werden, bei dem ein Baugrundstück an das nächste angrenzt. Von einer Förderung von Nachbarschaften durch Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum kann genau so wenig die Rede sein, wie von der Integration identitätsstiftender Maßnahmen. Insgesamt ist eine Berücksichtigung des Ortsbildes im großmaßstäblichen Sinne nicht erkennbar. Merxheim ist geprägt durch eine vielfältige Abwechslung unterschiedlicher Bautypologien und verschwungenen Straßen. Dies wird durch die Ortserweiterung der vergangenen 30 Jahre nach Osten zunehmend aufgelöst und mit dem hier vorliegenden Entwurf weiter gefördert. Möchte die Gemeinde eine derart monotone Entwicklung weiter vortreiben und langfristig den Anblick des Nahetals in dieser Form prägen?

Denn durch das Baugebiet erfolgt auch ein zusätzlicher Flächenfraß nach Osten, welcher durch die Erweiterungen, die bereits jetzt in dem Plan berücksichtigt sind, noch weiter vorangetrieben und unter dem Deckmantel des § 13b BauGB "schnell" durchgeführt werden sollen, ohne dabei Umweltaspekte (insbesondere Landschaftsbild und Klimaschutz) ausreichend zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf das kulturhistorisch geprägte Landschaftsbild des Nahetals sind dabei enorm und äußerst nachhaltig im negativen Sinne. Eine Ortsrandeingrünung zur offenen Landschaft nach Osten auf öffentlichen Flächen wird genau so

wenig berücksichtigt, wie die Möglichkeit, auf den äußersten östlichen Bauflächen private Pflanzfestsetzungen zur Ortsrandeingrünung zu treffen.

Da bereits jetzt absehbar ist, dass im Osten noch erweitert wird, stellt sich auch die Frage, weshalb die Gemeinde eine solche Salami-Taktik verfolgt, in dem sie in regelmäßigen Abständen das eigentlich große Baugebiet, welches bereits am Kreisel anfängt und noch nach Osten erweitert wird, in kleinen Baugebieten ausweist. Steckt dort ein ganzheitliches städtebauliches Konzept dahinter? Mit einem solchen könnten bereits frühzeitig die genannten Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes integriert werden. Denn durch die jetzige Vorgehensweise werden auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Klimaschutz und andere Umweltbelange nur Stück für Stück berücksichtigt und nie als Ganzes betrachtet. Im Rahmen der Entwicklung des 2. Bauabschnittes ist zu erwarten, dass die genannten Aspekte in ähnlichem Ausmaß gering berücksichtigt und nicht in einen Gesamtzusammenhang gestellt werden. Wie steht die Gemeinde zu derartigen Aussagen?

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aus welchen Gründen werden die sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen? Im Sinne einer zukunftsfähigen Baugebietsgestaltung könnten diese als ausnahmsweise zulässige Nutzungen bestehen bleiben. In der Begründung findet sich hierzu keinerlei städtebauliche Begründung. So könnten zum Beispiel nicht störende Gewerbebetriebe, die nicht unter die freien Berufe fallen, im Baugebiet limitiert ermöglicht werden. Dies fördert ein näheres Zusammenrücken von verträglichem Arbeiten und Wohnen und sichert eine zukunftsfähige Entwicklung.

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl des N2 könnte grundsätzlich eine dreigeschossige Bebaubarkeit zulassen. Die festgesetzten Vollgeschosse ermöglichen dies allerdings nicht. Weshalb wurde eine derartige Regelung getroffen? In der Begründung ist dies nicht nachvollziehbar belegt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 18 BauNVO)

In diesem Absatz wird der Bezugspunkt auf die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgelegt.

Gemäß dem Urteil des OVG Koblenz (19.08.2020 OVG-Koblenz 8 C 11092/19.OVG) wurde allerdings ein Urteil bzgl. eines ausreichend bestimmten Höhenbezugs festgesetzt:

„Die sich aus der fehlenden Festlegung der Höhenlage der Erschließungsstraße ergebende Unbestimmtheit kann auch nicht unter dem Gesichtspunkt der "planerischen Zurückhaltung" gerechtfertigt werden. Zwar ist es durchaus sinnvoll, bei der Planung von neuen Erschließungsstraßen planerische Zurückhaltung zu üben und von einer Festlegung der Höhenlage der Erschließungsstraße abzusehen, um so zu gewährleisten, dass die Straßenführung den sich oft erst beim Ausbau ergebenden Bedürfnissen angepasst wird. Eine solche planerische Zurückhaltung ist jedoch dann nicht mehr möglich, wenn der Rat von der nicht von ihm bestimmten und offen gelassenen Höhenlage der Erschließungsstraße wiederum andere Festsetzungen abhängig macht.

Wenn er eine solche Abhängigkeit schafft, indem er Maße der anschließenden Bebauung auf die Lage der Erschließungsstraße bezieht, so macht diese Abhängigkeit es erforderlich, bezüglich der Lage der Bezugspunkte bereits im Planaufstellungsverfahren eine verbindliche Regelung zu treffen."

Demnach wurde nun auch für Rheinland-Pfalz obergerichtlich festgestellt, dass eine Bebauungsplanung materiell rechtswidrig ist, wenn in ihm getroffene textliche Festsetzungen nicht hinreichend bestimmt sind.

Das OVG hat in diesem Zusammenhang als Lösungsmöglichkeit folgendes aufgezeigt:

- die als Grundlage für die Festlegung der dafür maßgeblichen Bezugspunkte herangezogenen Verkehrsflächen sind im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses fertiggestellt,
- der Bebauungsplan setzt die Höhenlage der Verkehrsflächen fest oder
- die Ausbauplanung ist zumindest bereits abgeschlossen ist, so dass in der Begründung (und evtl. auch in den Textfestsetzungen) auf diese Unterlagen Bezug genommen werden kann.

Da der Bebauungsplan keine Aussagen zur Höhenlage der Straße enthält, würde ich Sie bitten, dies noch einmal zu prüfen, da er andernfalls Gefahr läuft, ungültig zu werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

In N2 wird von „Mehrparteienhausbebauung“ gesprochen. Ebenso wird im N3 von einer Reihenhausbauung gesprochen. Nach § 22 BauNVO sind nur die drei dort aufgeführten Bauweisen bauplanungsrechtlich belegt. Daher die Frage, ob die genannten Bauweisen eine Rechtsgrundlage besitzen?

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Das Zulassen einer dichteren Wohntypologie ist im Sinne einer sozialgerechten Bodenpolitik und ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings ist eine Errichtung eines Gebäudes mit nur 2 Vollgeschossen und 8 Wohneinheiten architektonisch wenig ansprechend und daher ist auch dessen spätere Umsetzung äußerst fraglich. Hier ebenfalls wieder die Frage, ob eine Dreigeschossigkeit dem mit der Festsetzung beabsichtigten Ziel an anderer Stelle besser Rechnung tragen würde?

8. Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Was ist unter einer "zumindest teilweisen Wasserdurchlässigkeit" zu verstehen? An dieser Stelle könnte im Sinne der Starkregenvorsorge eine wassergebundene Decke oder ein Abflussbeiwert von z.B. max. 0,7 festgesetzt werden (z.B. in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

10. Maßnahmen der Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

Weshalb wurde sich für eine leitungsgebundene Niederschlagswasserableitung entschieden? Eine derartiges Regenwassermanagement kann in extremen Starkregenereignissen (wie sie künftig öfter zu erwarten sind und speziell im Nahetal bereits jetzt häufiger auftreten) schnell überlastet sein, da die Kanalisation keine ausreichenden Durchmesser bereithält. Wurde eine oberflächige Regenwasserableitung thematisiert und wenn ja, warum wurde sich dagegen entschieden?

Diese bietet deutliche Vorteile gegenüber einer kanalgebundenen Ableitung. Darüber hinaus könnte diese entlang des Verkehrsraumes führen und naturnah mit einer Grasdecke ausgestattet werden. Somit würde im hitzegefährdeten Verkehrsraum (aufgrund dessen starker Versiegelung) noch ein wenig "Straßenbegleitgrün" bestehen. Darüber hinaus würde ein solches Element das Neubaugebiet gestalterisch enorm aufwerten (evtl. in Kombination mit Straßenbäumen) und auch Rückzugsräume für Insekten und andere Tiere sowie Pflanzen darstellen. Die Erschließung der Baugrundstücke könnte über kleine, aber technisch einfach umsetzbare Überbauungen der Mulden erfolgen. Derartige naturnahe Entwässerungsmulden könnten bei Gefälle kaskadenförmig angelegt werden. Somit würde auch ein "Herunterschließen" von großen Wassermassen in das Regenrückhaltebecken abgebremst. Wurde dieser Aspekt bei der Kanalführung berücksichtigt?

Ein Beispiel ist u.a. in Hainfeld in der Pfalz zu sehen:



Was bedeutet die Aussage „Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken hat über reine Retentionsmaßnahmen zu erfolgen.“? Die Festsetzung von privaten Retentionsmaßnahmen ist bauplanungsrechtlich nicht möglich.

13. Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Diese Festsetzung bedarf der eindeutigen Erforderlichkeit. Eine pauschale Duldungszulässigkeit ist nicht möglich. Das OVG Koblenz (19.08.2020 OVG-Koblenz 8 C 11092/19.OVG) hat festgehalten, dass derartige Formulierungen unzulässig sind und in diesem Zusammenhang zur Unwirksamkeit der Planung führen, wenn nicht gleichzeitig in der Planzeichnung auch entsprechende Flächen gekennzeichnet wurden.

Denn einer solchen textlichen Regelung fehlt es an einer korrespondierenden zeichnerischen Darstellung der Flächen, auf denen zur Herstellung des Straßenkörpers Böschungen anzulegen sind, auf die sich die dann nachfolgend angeführte Duldungspflicht also beziehen soll (vgl. dazu VGH BW, Urteil vom 4. November 2013 – 8 S 1694/11).

Soweit darüber hinaus formuliert wurde „Diese sind zu dulden...“ hat das OVG ausgeführt, dass es für die „Festsetzung“ einer Duldungspflicht an einer Rechtsgrundlage fehlt: So ist in

der Rechtsprechung geklärt, dass der zuständige Straßenbaulastträger allein auf der Grundlage einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB nicht berechtigt ist, Böschungen oder andere Vorrichtungen zur Herstellung des Straßenkörpers auf einem Privatgrundstück tatsächlich herzustellen und zu unterhalten, solange die hierzu erforderliche Rechtsmacht nicht auf ihn übergegangen ist; folglich kann eine entsprechende Duldungspflicht des Grundstückseigentümers auf der Grundlage dieser Vorschrift nicht festgesetzt werden; andere Rechtsgrundlagen kommen für die Festsetzung einer solchen Duldungspflicht von vornherein nicht in Betracht.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Widerspricht der Passus „Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen.“ nicht den Aussagen im dritten Absatz dieser Festsetzung?

Gemäß der Festsetzung im dritten Absatz ist eine flächige Belegung von kleineren Flächen, z.B. dem Vorgarten, durchaus möglich, sofern nicht 15 m² überschritten werden. Dies wiederum würde sogenannte Schottergärten, welche kleinklimatisch, biodiversitär und bzgl. des Regenwasserrückhalts hochbedenklich sind und einen zunehmenden Beitrag zum Artenrückgang (insbesondere bei Insekten) in Baugebieten tragen, ermöglichen. Ist dies der Gemeinde bewusst bzw. möchte die Gemeinde dies? Schottergärten widersprechen grundsätzlich der Zielsetzung einer nachhaltigen Baugebietsentwicklung im Sinne der Berücksichtigung des Umweltschutzes sowie der Förderung der Klimaanpassung.

Begründung

5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In der Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind insbesondere grünordnerische Maßnahmen (wie Pflanzvorgaben) nicht aufgelistet und begründet. Auch bei den in diesem Kapitel bestehenden Absätzen ist nicht immer eine städtebauliche Begründung der Festsetzungen herauslesbar. Zum Teil werden dort lediglich die Festsetzungen wiederholt (z.B. bei der Art der baulichen Nutzung).

Ich bitte die Gemeinde die von mir vorgebrachten Aspekte bei der Entwicklung des Baugebietes zu berücksichtigen. Zudem hoffe ich, mit meinen Anregungen die Auswirkungen der heute getroffenen Entscheidungen zur Gestaltung des Neubaugebietes und deren langfristige Tragkraft verdeutlicht zu haben.

Ich bitte um Zusendung der planerischen Abwägung meiner Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen und bleiben Sie gesund,

Lfd. Nr. 3 in III: Bürger 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir Stellung zu dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans „Vor der Burg II“ in Merxheim nehmen.

Wir hoffen sehr, dass unsere Anregungen/Kritik/Sorgen/Ängste hinsichtlich des Entwurfs Gehör finden und im besten Fall sogar in einem finalen Entwurf einfließen werden.

Zuallererst möchte ich anführen und klarstellen, dass wir nicht daran interessiert sind das Vorhaben „Neubaugebiet in Merxheim“ zu torpedieren oder gar zu verhindern. Nichtsdestotrotz sind wir als Anwohner der Hunolsteiner Straße, die wir angrenzend am neu geplanten Baugebiet wohnen, unmittelbar hiervon betroffen.

Aufgrund dieser Tatsache hatten wir während der Planungsphase einige Ängste und Befürchtungen, welche sich nach Besuch der letzten Ortsgemeinderatssitzung vermehrt bestätigt gezeigt haben.

- 1) Im Rahmen der Vorstellung des Plans während der Ortsgemeinderatssitzung wurde die geplante Traufhöhe des zukünftigen Bebauungsplan von 7m (im Gegensatz zum Neubaugebiet Vor der Burg/Hunolsteiner Straße von 5m) kritisch Hinterfragt. Als Begründung hierzu wurden die „neuen Anforderungen“ von Familien an ihre Wohnhäuser angeführt. Diese würden vermehrt Stadtvillen bauen und kämen mit einer niedrigeren Traufhöhe nicht zurecht. Diese Argumentation entbehrt unserer Meinung nach jeglicher Grundlage und hat nur eines zum Ziel: das Ermöglichen eines großen Mehrfamilienhauses mit, wie vorgestellt, 8 Einheiten. Dieser geplante Bau mit seinen womöglich 3,5 Vollgeschossen ist lediglich mit einer entsprechend Änderung von Trauf- und Firsthöhe vorstellbar. Eine Stadtvilla oder ähnliche geschnittene Wohnhäuser sind im bisherigen Neubaugebiet bereits vorhanden und die Bauherren kamen mit den bisherigen Regelungen bestens zu Rande.

- Im Bebauungsplan des bestehenden Neubaugebiets „Vor der Burg“ ist unter Punkt 4 (§9 Abs. 1 Satz 2 BauGB iVm 22 Abs. 2 BauNVO) festgelegt, dass lediglich der Bau von Einzel- und Doppelhäuser genehmigt ist. Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten in diesen Gebäuden ist mit 3 bzw. 2 in Doppelhaushälften festgelegt.

Gemäß vorläufigem Entwurf wird hier nun ein, durch Änderung der Trauf- und Firsthöhe, deutlich höheres Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten geplant, welches den dörflichen Charakter unserer Neubaugebiete verschwinden lässt und man nach Ausmaß und Bauweise eher in eine Großstadt verorten würde.

- Solch hohe Gebäudekomplexe fügen sich Äußerlich nicht nur nicht in das bestehende Ortsbild ein, welches durch Einfamilienhäuser geprägt ist (§34 I BauGB), sondern sind wohl im Rahmen eines solch dörflichen Baugebiets einmalig und unserer Meinung nach mit dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme gegenüber angrenzende Anwesen (wie u.a. unserem) schwerlich zu vereinbaren. Eine entsprechende Anzahl von geplanten Wohneinheiten sollte auch über andere Gebäudeformen wie Hausgruppen oder Reihenhäuser mit entsprechenden Mietwohnungen erreicht werden.

- Die exponierte Lage des Komplexes stellt im wahrsten Sinne des Wortes die umstehenden Gebäude in den Schatten. Im Gegensatz zu den noch zu bebauenden Grundstücken um diesen Komplex herum, haben wir nicht mehr die Möglichkeit unsere Immobilien und Grundstücke entsprechend der dann herrschenden Licht- und Sonneneinstrahlung umzugestalten. Vielmehr geht dies mit einer Beeinträchtigung von Lebensqualität und einer massiven Wertminderung unserer Immobilie einher. Unser Kaufentschluss für das am Feldrand gelegene Einfamilienhaus und die gefühlte dörfliche Umgebung, welche durch derart große Gebäude zerstört wird, hätte mit diesem Wissen unsererseits wohl anders ausgesehen.

Wir bitten daher die Änderung der Trauf und Firsthöhen im neuen Entwurf zu Überdenken und sie dem Bebauungsplan des bestehenden Neubaugebietes anzupassen.

Ebenfalls bitten wir die räumliche Platzierung eines derartigen Wohngebäudes innerhalb des Neubaugebietes in Richtung Meddersheim zu prüfen, sollte an der Ausgestaltung/Größe/Bauweise festgehalten werden. Sodann wären keine umliegenden Anwohner/Grundstücke vor vollendete Tatsachen gestellt und jeder könnte sehenden Auges die Entscheidung treffen, ob er in der Nähe eines solchen Wohnkomplex sprichwörtlich im Schatten sitzt. Dies würde unserer Ansicht nach durchaus Sinn ergeben, da die weiteren Bauabschnitte ja bereits vorgeplant und eine Spiegelung solcher Anlagen in Richtung Meddersheim logisch erscheint.

- 2) **Wir bitten um Prüfung, ob die Baugebiete „Vor der Burg“ sowie das neu geplante „Vor der Burg II“ als Verkehrsberuhigter Bereich eingestuft werden können.** Die örtlich/baulichen Begebenheiten sollten vorliegen und durch eine entsprechende Klassifizierung würde die Verkehrssicherheit in einem Baugebiet mit potentiell über 130 Haushalten und ein Vielfaches an Kindern und Fahrzeugen und nur zwei Einfahrten wesentlich erhöht werden.

- 3) Auch wenn es bereits in der Ortsgemeinderatssitzung durch die Redner mit einem „ist keine Vorschrift und deshalb planen wir dies nicht ein“ abgetan wurde, **bitten wir die Einrichtung eines nutzbaren Spielplatzes mit in die Planung des Neubaugebietes einfließen zu lassen.** Der Hinweis auf den bestehenden Spielplatz in der Hunolsteiner Straße nötigt uns lediglich ein müdes Lächeln ab. Nicht nur, dass dieser fußläufig nur schwerlich zu erreichen ist, sondern genügt dieser den Anforderungen eines wie oben beschrieben riesigen Neubaugebietes mit unzähligen Kindern nicht im Geringsten. Dass es in Merxheim mittlerweile leider keine Möglichkeiten gibt Alltägliches (Metzger, Bäcker, etc. pp) zu kaufen, gehört sachlich hier nicht hin, ist aber nur ein weiterer Aspekt in diesem Kontext. Ein zusammenhängendes Wohngebiet mit potentiell 130 Haushalten und einem Vielfachen an Kindern, in dem kein nutzbarer Spielplatz vorhanden ist, bleibt für uns nur schwer nachvollziehbar. Das Argument der Redner, dass mittlerweile sowieso Jeder entsprechende Spielgeräte im eigenen Garten hat, zeigt lediglich die Sichtweise auf diese für Familien elementaren Dinge.

- 4) Gemäß vorgestelltem Plan ist eine normale Einmündung mit Abbiegespur von der L232 als Einfahrt in das Neubaugebiet geplant. Hier bitten wir zu Prüfen ob eine Kreisverkehrslösung möglich wäre. Dies würde eine Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten auf der L232 und somit eine Entschärfung der gefahrenträchtigen Einmündungssituation mit querendem Radweg bedeuten.

Mit freundlichen Grüßen

Lfd. Nr. 4 in III: Bürger 4

Sparkasse Rhein Nahe und
Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Sobernheim

Betreff: Stellungnahme zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Vor der Burg“ in Merxheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung an der Gemeinderatsitzung möchten wir uns hiermit zur angehenden Bauplanung „Vor der Burg“ schriftlich äußern.

Als Anlieger des bestehenden Neubaugebietes „Hunolsteiner Strasse, in Merxheim“ haben wir seinerzeit unser Baugrundstück bewusst so ausgewählt, dass wir an dem Feldwirtschaftsweg mit ungehinderter Fernsicht und an einer Sackgasse unser Wohnhaus errichteten.

Wir sind diesbezüglich erfreut, dass dieser Feldweg uns teilweise erhalten bleiben wird, laut den vorgelegten Planungen.

Wenn dieser durchgängig bis zum Waldesrand weiterhin bestehen bleiben würde, wäre das hinsichtlich angelegter Garten- /Außenanlagen aller Anlieger noch erfreulicher.

Gründe dafür: - Anfahrt mit dem Traktor für die Holzzufuhr

- ungehinderte Fernsicht
- Gehweg / Radweg
- ggfs. geplanten verkehrssicheren Schulweg für unsere Kinder

Direkt anschließend auf den letzten Grund beziehend, wäre damit hinsichtlich der Verkehrsführung eine Überlegung anzuregen.

Verkehrssicherheit ist ein wichtiger Aspekt für uns alle. Daher sollte die Sackgasse zum bestehenden Feldweg erhalten bleiben. Als stark benutzter Fuß- und Radweg, sowie besonders beliebte Spielstrasse unser aller Kinder ohne vermehrte Ängste im Vergleich bei einer Durchgangsstrasse, wäre dies für unsere kleinsten Mitbürger ein sehr großer Verlust.

Weiterhin kommt dazu, dass in den Plänen eine Traufhöhen- Erhöhung um 2m festgelegt wurde. Dies wären 7m in Bezug auf unseren damaligen hier festgelegten Bebauungsplan. Mit dieser Tatsache sollen dann Wohnkomplexe (Mehrfamilienhäuser?) direkt anliegend an die bestehenden, bebauten Grundstücke errichtet werden, was uns als „Rand-Anlieger“ sehr bestürzt. Davon abgesehen es in keiner Weise sich in das Gemeinde-Bild einfügt.

Nach zu Denken wäre darüber ob diese Komplexe nicht östlich auf die gegenüberliegende Seite „Richtung Meddersheim“ versetzt werden können und dann ggfs. sogar in Wohnungen als „Doppelhaushälften“ vielleicht umzuplanen wären. Über ein Entgegenkommen würden alle bestehenden Bewohner sich sehr freuen.

Die Entstehung des neuen „Neubaugebietes“ sollte ein ansprechend, bildlich zur Umgebung, passendes, ländliches Vorhaben abgeben, zum Wohl aller kommenden und bestehenden Generationen.

Wir würden uns freuen wenn man unser Anliegen berücksichtigt, soweit das planerisch und rechtlich möglich ist.