

0E | æ ^ Á ~ Á U Ú F æ Á  
É Á ~ ^ } d æ @ ! Á ^ æ Á

# Ortsgemeinde Staudernheim Verbandsgemeinde Nahe-Glan

## 2. Änderung des Bebauungsplans „In den Sechsmorgen/In Behl“

Würdigung der Stellungnahmen  
aus dem Verfahrensschritt gemäß  
§§ 4 (2), 3 (2) und 2 (2) BauGB

Stand: November 2020

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Staudernheim

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



Sehr geehrter Herr Ortsbürgermeister Kehl,  
sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Ortsgemeinderates,

die wesentlichen Anregungen der Fachplanungsträger und Verbände aus den Verfahren ge-  
mäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB liegen vor. Die Ergebnisse sind durch den Ortsgemeinderat zu  
bewerten, abzuwägen und im weiteren Verfahren zu beachten.

Folgende eingebrachte Anregungen sind zu würdigen:

**I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen  
Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 (2) BauGB**

1. Kreisverwaltung Bad Kreuznach – Amt Bauen und Umwelt, Untere Bauaufsichts-  
behörde, Bad Kreuznach, Schreiben vom 15.07.2020
2. Untere Naturschutzbehörde
3. Untere Wasserbehörde
4. Untere Denkmalschutzbehörde
5. Abfallwirtschaftsbetrieb
6. Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan, Bad Sobernheim, Schreiben vom  
08.07.2020
7. LBM Landesbetrieb Mobilität, Bad Kreuznach, Schreiben vom 02.07.2020
8. SGD Nord, Struktur- und Genehmigungsdirektion, Koblenz, E-Mail vom 13.07.2020
9. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Mainz, E-Mail vom  
18.07.2020
10. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, Fax vom 15.07.2020
11. Deutsche Bahn AG, Frankfurt, Abteilung Immobilien, Schreiben vom 13.07.2020
12. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Trier, E-Mail vom  
29.06.2020
13. Westnetz GmbH, Idar-Oberstein, Schreiben vom 25.06.2020
14. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Gemeinden  
ohne Anregungen oder Bedenken

**II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2)  
BauGB**

1. Anonym, Staudernheim, Schreiben vom 09.07.2020

**III. Stellungnahmen aus den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB**

keine

Die Stellungnahmen werden zunächst zusammengefasst (*kursiv gedruckt*), danach erfolgt die  
Abwägung und diese mündet, falls erforderlich, in einen Beschlussvorschlag ein.



Den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen ist eine Kopie des jeweiligen Anschreibens des Trägers öffentlicher Belange, bzw. des Bürgers angefügt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/cm  
B. Eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, November 2020



## I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 (2) BauGB

### 1. Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Bauaufsichtsbehörde, Salinenstraße 47, 55543 Bad Kreuznach, Schreiben vom 15.07.2020

Seitens der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Bauaufsichtsbehörde, wird folgende Stellungnahme abgegeben:

#### A. Allgemeines

1. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, hat uns mitgeteilt, dass das Grundstück der Gärtnerei im Bodenschutzkataster erfasst wurde. Für das Grundstück besteht der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren. Im Bebauungsplan ist daher zwingend ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

Wir regen zudem eine entsprechende Untersuchung dieser Fläche auf Bodenverunreinigungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens an, um die Vereinbarkeit der angestrebten wohnbaulichen Nutzung mit den Belangen des Bodenschutzes und gesunder Wohnverhältnisse sicherzustellen. Spätestens im Bauantragsverfahren wäre ein entsprechender Nachweis ohnehin zu erbringen.

2. Auf der Planurkunde fehlen die Verfahrensvermerke; diese sind nachzutragen.
3. Da die Textfestsetzungen und zeichnerische Festsetzungen nicht auf einer Planurkunde, sondern getrennt voneinander vorliegen, sind diese jeweils separat auszufertigen.
4. Es sollte eindeutig dokumentiert werden, dass die 2. Bebauungsplanänderung gleichzeitig mit einer Aufhebung des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung einhergeht, da ansonsten im Falle einer Unwirksamkeits- oder Nichtigkeitsfeststellung in einem gerichtlichen Verfahren, diese Pläne wieder aufleben.
5. Zur Verdeutlichung der Plankonzeption empfehlen wir das zugrundeliegende Bauungskonzept den Unterlagen beizufügen. Der Bebauungsplan als Rechtsplan ist für „BauLaien“ relativ schwer zu verstehen - insbesondere auch dann, wenn das vorgesehene Erschließungssystem und die Bebauungsdichte visuell nicht aus dem Rechtsplan nachvollzogen werden können und somit Auswirkungen auf die Nachbarschaft nicht unmittelbar zu erkennen sind.

#### B. Fehlende Unterlagen und Hinweise

1. Die offengelegten Unterlagen sind nach unserer Auffassung unvollständig. Diese sind auch nicht auf der Homepage der Verbandsgemeindeverwaltung abrufbar. In den Unterlagen wird Bezug genommen auf eine schalltechnische Untersuchung vom 20.12.2019, die die Grundlage für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen bildet. Allerdings kann nicht nachvollzogen werden, ob bspw. nur die durch den Schienenverkehr verursachten Immissionen oder ob auch der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindliche KFZ-Betrieb mit betrachtet wurde.



2. Gleichfalls erfolgt in den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ein Verweis auf die DIN 4019, die nicht als bloßer Hinweis, sondern als Teil der Festsetzung zu sehen ist. Hier fehlt es an einem Hinweis, wo diese DIN eingesehen werden kann. Die Gemeinde muss sicherstellen, dass die Betroffenen von der DIN-Vorschrift Kenntnis erlangen können.
3. Alle dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Unterlagen sind zugänglich zu machen und den Planunterlagen beizufügen. Eine umfassende Information ist ansonsten nicht gegeben. Wir halten daher eine **erneute Offenlage** mit den entsprechenden Unterlagen für **erforderlich**.
4. Die Perlschnur (Planzeichen 15.14 der PlanZV) dient offensichtlich zur Abgrenzung der unterschiedlichen Bezugspunkte und nicht zur Abgrenzung einer unterschiedlichen Nutzung. Dies ist in der Legende zu berichtigen.

#### C. Festsetzungen

##### *1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen*

Die Lage des Geh-/Fahrrechtes ist durch Vermaßung eindeutig festzulegen. Dies ist insbesondere auch deshalb unabdingbar, da dieses innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt wurde. Wir weisen außerdem darauf hin, dass die belastenden Flächen noch keine Rechte begründen. Diese erfolgen i.d.R. durch dingliche Sicherung (z.B. Grunddienstbarkeit).

Das Geh- und Fahrrecht wurde mit einem befristeten Baurecht gekoppelt. Dieses ist als Rechtsgrundlage zu benennen (§ 9 Abs. 2 Baugesetzbuch)

##### *2. Textfestsetzung Nr. 1.5.: Nebenanlagen*

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, die typischerweise im Bereich zwischen dem Gebäude und der Straße errichtet werden, sind beispielsweise Luft-Wasser-Wärme-Pumpen (LWWP) und Mülltonnenstandplätze. Auch Zisternen unterfallen, obgleich sie unterirdisch sind, dem Begriff der Nebenanlage. Diese werden explizit in diesem Bereich ausgeschlossen. Im Planvollzug ist dies ein häufiges Thema, insbesondere bei der Errichtung von LWWP. Planer und Bauherr ist oftmals nicht bewusst, welche Anlagen unter Nebenanlagen zu subsumieren sind. Wir empfehlen daher eine exemplarische Auflistung. Auch sollte geprüft werden, ob bestimmte Arten von Nebenanlagen in diesem Bereich zugelassen werden können. Dies betrifft beispielsweise unterirdische Anlagen. Ggf. könnten weiterhin nähere Bestimmungen gestalterischer Art zur Zulässigkeit getroffen werden.



3. *Textfestsetzung I.5.: Garagen und Stellplätze*

Zur Klarstellung der Begrifflichkeiten Garagen, Carport und Stellplatz regen wir eine entsprechende Ergänzung bzw. Definition an. Häufige Fragestellung ist dabei die Unterscheidung zwischen einem überdachten Stellplatz (ohne Wände) und einem Carport. Insofern sollte in Satz 2 der Begriff Stellplätze durch nicht überdachte Stellplätze ergänzt werden. Satz 3 sollte wie folgt ergänzt werden: Vor Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von 5,00m einzuhalten. Wir empfehlen aber überdachte Stellplätze, somit Seiten- oder Rückwände auch ohne Abstand zur Straße zuzulassen. Diese gelten nach der Garagenverordnung gleichfalls als offene Garage.

4. *Textfestsetzung I.8.: Immissionsschutzmaßnahmen*

Die Immissionsschutzmaßnahmen sind zu konkretisieren. Insbesondere ist der Bereich mit Lüftereinbau in der Planzeichnung zu vermaßen. Es sollte außerdem eine Aussage getroffen werden, ob die Einbauverpflichtung von schallgedämmten Lüftungsanlagen für alle Gebäudefassaden gelten soll oder ob es ggf. ausreicht, nur bahnungsgewandte Gebäudefassaden damit auszustatten. Auch die seitlichen Gebäudefassaden sind dann zu regeln. Fehlt es an einer solchen Aussage, dann gilt die Einbauverpflichtung für alle Gebäudefassaden.

5. *Textfestsetzung II.2.: Zahl der notwendigen Stellplätze*

Wir empfehlen die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheiten zu erhöhen. Erfahrungsgemäß reichen die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 niedergelegten Richtwerte hierzu in der Realität nicht mehr aus, um das stetig wachsende Stellplatzproblem zu bewältigen. Eine zu niedrige angesetzte Zahl führt i. d. R. zu einem Parkdruck im öffentlichen Straßenraum.

D. Anregung:

In einer verdichteten Bebauung spielen der unbebaute Freiraum und dessen Qualität eine große Rolle.

Eine innere Durchgrünung und somit eine lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes sollte angestrebt werden.

Daher empfehlen wir dem Trend nach sogenannten Steingärten entgegen zu wirken bspw. durch die Festsetzung, dass die nicht überbauten Bereiche, sofern sie nicht für eine andere

zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und/ oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten sind. Lose Stein-/ Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sollten hingegen nicht zulässig sein.

Die Kreisverwaltung macht folgende Eingaben:

A

1. *Zwingender Hinweis auf den Verdacht des Vorliegens schädlicher Bodenveränderungen.*
2. *Ergänzung der Verfahrensvermerke auf der Planurkunde erforderlich.*
3. *Separate Ausfertigung von Planurkunde und Textfestsetzungen.*
4. *Dokumentation der Aufhebung der Bestandsbebauungspläne im Änderungsbereich.*



5. *Empfehlung einer nachrichtlichen Darstellung der Planung zur Förderung der Verständlichkeit.*

**B**

1. *Unvollständigkeit der offengelegten Unterlagen (Schalltechnisches Gutachten).*
2. *Ergänzung erforderlich, wo die DIN einsehbar ist.*
3. *Erneute Offenlage erforderlich.*
4. *Die Legende ist bezüglich der Nutzungsgrenzen anzupassen (Höhenfestsetzungen, nicht Nutzungen).*

**C**

1. *Bemaßung der Geh-/ und fahrrechte, Benennung der Rechtsgrundlage im Rahmen der Festsetzungen.*
2. *Aufzählung möglicher Nebenanlagen zum Verständnis, Empfehlung unterirdische Anlagen zuzulassen.*
3. *Präzisierung der Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports.*
4. *Präzisierung der Festsetzungen zu Immissionsschutzmaßnahmen.*
5. *Empfehlung zur Erhöhung der erforderlichen Stellplätze.*

**D**

*Empfehlung Steingärten auszuschließen und eine gärtnerische Nutzung festzusetzen.*

**Abwägung:**

**A**

1. Ein Umwelttechnischer Bericht vom 01.10.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Nachweise von Pflanzenschutzmitteln im gewählten Parameterumfang vorliegen. In einer Bodenprobe werden erhöhte Nickelwerte nachgewiesen, welche jedoch den Prüfwert von 100 mg/kg einhalten. Der umwelttechnische Bericht wird vor der erneuten Offenlage mit den zuständigen Behörden abgestimmt.
2. Die Verfahrensvermerke werden für die Veröffentlichung ergänzt.
3. Die Textfestsetzungen und Hinweise werden zur Veröffentlichung auf der Planurkunde ergänzt.
4. Eine Klarstellung, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans zu einer Aufhebung des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans führt, wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.
5. Eine nachrichtliche Darstellung der Planung erfolgt im Rahmen der Veröffentlichung. Diese hat keinen verpflichtenden Charakter, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben—und Erschließungsplan handelt.

**B**

1. Es erfolgt eine verkürzte erneute Offenlage, um die Unterlagen allgemein zugänglich zu machen und Eingaben zu diesen zu ermöglichen.
2. Der Ort zur Einsicht von Normen etc. wird zum nächsten Verfahrensschritt zum besseren Verständnis und aus Gründen der Rechtssicherheit ergänzt.
3. Vgl. 1.
4. Das Planzeichen 15.14 beschreibt „*Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des **Maßes** der Nutzung innerhalb eines Baugebietes*“<sup>1</sup>. Die Höhe ist ein Maß der baulichen Nutzung, daher ist eine Trennung der Ordnungsbereiche entsprechend angemessen.

---

<sup>1</sup> Vgl. auch <https://openjur.de/u/149886.html>



C

1. Eine Bemaßung der einzelnen Rechte ist sinnvoll und wird zum nächsten verfahrens-  
schritt ergänzt. Die Rechtsgrundlage zur Befristung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist  
bereits in den Festsetzungen enthalten, kann aber zusätzlich noch in der Überschrift  
ergänzt werden. Dies erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt.
2. Eine Klarstellung zu Nebenanlagen ist sinnvoll und wird zum nächsten Verfahrens-  
schritt in der Begründung ergänzt.
3. Eine Anpassung der Festsetzungen, um überdachte Stellplätze unmittelbar angren-  
zend an die Erschließungsstraße zuzulassen entspricht nicht dem planerischen Willen.  
Ziel ist es, den Vorgartenbereich nach Möglichkeit von größeren baulichen Anlagen  
freizuhalten. Die Begründung wird dabei zum nächsten Verfahrensschritt um Definitio-  
nen von „Garage“ etc. in der Begründung ergänzt.
4. Präzisierung der Festsetzungen zu Immissionsschutzmaßnahmen.
5. Eine Erhöhung der erforderlichen Stellplätze auf 2,0 erfolgt zum nächsten Verfahrens-  
schritt.

D

Die Gemeinde wünscht explizit nicht den Ausschluss von sogenannten Steingärten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Eingaben werden zur Kenntnis genommen. Änderungen werden entsprechend der  
Abwägungen zum nächsten Verfahrensschritt (erneute Offenlage) bzw. zur Veröffentlichung  
vorgenommen.

**Beratungsergebnis:**

Einstimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag
	<b>x</b>	11	0	3	



2. Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Naturschutzbehörde, Salinenstraße 47,  
55543 Bad Kreuznach, Schreiben vom 15.07.2020

*Seitens der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Naturschutzbehörde, wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

Als Untere Naturschutzbehörde:

Gegen die o.g. Bebauungsplanänderung bestehen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Ameisenart ist vorab zu bestimmen und etwaige, notwendige Umsiedlungsmaßnahmen sind vor Baubeginn rechtzeitig zu veranlassen.

**Abwägung:**

Es bestehen allgemein keine Bedenken. Bei den in den Hinweisen beschriebenen Ameisen handelt es sich um einen Übertragungsfehler, es sind keine entsprechenden Vorkommen vorhanden. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



**3. Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Wasserbehörde, Salinenstraße 47,  
55543 Bad Kreuznach, Schreiben vom 15.07.2020**

*Seitens der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Wasserbehörde, wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

Als Untere Wasserbehörde:

Zur o. g. 2. Bebauungsplanänderung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Durch das überplante Gebiet erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

2. Wir weisen darauf hin, dass die Grundwasserneubildung bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z. B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topografischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten bleibt.

3. Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung gegenüber dem Bestand möglichst zu verringern. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4. Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Da die Grundflächenzahl gegenüber der bestehenden Situation reduziert wird, sind die vorgenannten Punkte als Hinweise zu verstehen.

5. Nach dem uns aktuell übermittelten Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz vom 19.06.2020 (per E-mail), ist der ehemalige Standort der Gärtnerei als altlastenverdächtige Fläche eingestuft worden.

Aufgrund dieser Einstufung verweisen wir auf die Stellungnahme der SGD Nord RegWAB zu diesem Verfahren.

6. Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

7. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.



8. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes (Risikogebiet). Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bestimmten Gebiete im Bebauungsplan vermerkt werden sollen.

9. Nach § 78b WHG sind in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden im Rahmen der Ergänzung von Bauleitplänen entsprechende Abwägungen zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder erweitert werden. Die Lage der Grundstücke und die Höhe der möglichen Schäden sollen angemessen berücksichtigt werden.

10. Wir weisen darauf hin, dass gem. § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten gem. § 78b WHG grundsätzlich verboten ist, wenn andere Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Bestehende Heizölverbraucheranlagen sind bis Januar 2033 bzw. bei geplanter wesentlicher Änderung der Anlage hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.

11. Trinkwasserschutzzonen werden durch das geplante Baugebiet nicht berührt.

12. Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet hat durch Anschluß an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Staudernheim zu 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 der Bebauungsplanänderung zugestimmt werden.

*Die Untere Wasserbehörde macht folgende Eingaben:*

- 1. Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung liegt vor, Rückhaltung vor Ableitung von Wasser.*
- 2. Grundwasserneubildung bleibt bei Rückhaltung von Oberflächenwasser weitgehend erhalten.*
- 3. Minimierung der Versiegelung, verweis auf das Wasserhaushaltsgesetz zum Umgang mit Oberflächenwasser: Versickerung > Rückhaltung > Einleitung.*
- 4. Alle vorgenannten Punkte sind als Hinweise zu verstehen.*
- 5. Verweis auf Stellungnahme der SGD bzgl. Altlastenverdachtsfläche.*
- 6. Empfehlung zu Bauweise gegen Wassereintritte.*
- 7. Empfehlung von Zisternen zur Brauchwassernutzung.*
- 8. Risikogebiet Überschwemmung ist im Bebauungsplan zu vermerken.*
- 9. Hinweis auf angepasste Bauweise in Risikogebieten Überschwemmung.*
- 10. Heizölverbraucheranlagen seien in Risikogebieten Überschwemmung nicht zulässig, sofern Alternativen bestehen oder nicht hochwassersicher errichtet werden.*
- 11. Keine Betroffenheit von Trinkwasserschutzzonen.*
- 12. Sicherstellung Abwasserbeseitigung hat über Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.*



**Abwägung:**

1. – 4. Haben einen Hinweischarakter. Eine veränderte Regenrückhaltung ist im Plangebiet nicht vorgesehen, die Versiegelung wird insgesamt reduziert.
5. Ein Umwelttechnischer Bericht vom 01.10.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Nachweise von Pflanzenschutzmitteln im gewählten Parameterumfang vorliegen. In einer Bodenprobe werden erhöhte Nickelwerte nachgewiesen, welche jedoch den Prüfwert von 100 mg/kg einhalten. Der umwelttechnische Bericht wird vor der erneuten Offenlage mit den zuständigen Behörden abgestimmt.
6. Eingaben zur baulichen Ausführung können im Rahmen der Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden, sind aber für die Bauherren relevant und werden daher in den Hinweisen zum nächsten Verfahrensschritt berücksichtigt.
7. Eine Nutzung des Oberflächenwassers ist sinnvoll, kann jedoch explizit nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden.
8. Die Lage in einem Risikogebiet ist in der Begründung vermerkt, sollte jedoch in der Planurkunde ebenfalls ergänzt werden.
9. Die Hinweise sind, der Vollständigkeit halber, um entsprechende Eingaben zur angepassten Bauweise in Überschwemmungsrisikogebieten zum nächsten Verfahrensschritt zu ergänzen.
10. Die Hinweise sind, der Vollständigkeit halber, um entsprechende Eingaben zu Ölheizungen in Überschwemmungsrisikogebieten zum nächsten Verfahrensschritt zu ergänzen.
11. Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.
12. Die Schmutzwasserbeseitigung wird bereits in der Begründung thematisiert. Eine weitere Ausführung ist nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise sind um folgende Punkte zum nächsten Verfahrensschritt zu ergänzen:

- Empfehlungen zu Bauweisen (Überschwemmung, drückendes Wasser),
- Ölheizungen in Risikogebieten (Überschwemmung).

**Beratungsergebnis:**

<b>Einstimmig</b>	<b>mit Stimmen- mehrheit</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enthaltungen</b>	<b>laut Beschluss- vorschlag</b>
<b>x</b>					



**4. Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Denkmalschutzbehörde, Salinenstraße  
47, 55543 Bad Kreuznach, Schreiben vom 15.07.2020**

*Seitens der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Denkmalschutzbehörde, wird folgende  
Stellungnahme abgegeben:*

**Als Untere Denkmalschutzbehörde:**

Gegen die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen seitens der Unteren Denkmal-  
schutzbehörde keine Bedenken.

In dem Geltungsbereich befinden sich keine Einzeldenkmäler, Denkmalzonen oder Gra-  
bungsschutzgebiete. Auch befinden sich keine Denkmäler in der unmittelbaren Umgebung  
zu dem Baugebiet, so dass denkmalschutzrechtliche Belange der Bebauungsplanänderung  
nicht entgegenstehen.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht eine Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Er-  
be, Direktion Landesdenkmalpflege, als Fachbehörde sowie eine Stellungnahme der Gene-  
raldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, in Mainz.

**Abwägung:**

Es bestehen keine Bedenken seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde. Ein Beschluss ist  
nicht erforderlich.



**5. Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Abfallwirtschaftsbetrieb, Salinenstraße 47,  
55543 Bad Kreuznach, Schreiben vom 15.07.2020**

*Seitens der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Abfallwirtschaft, wird folgende Stellungnahme  
abgegeben:*

**Als Abfallwirtschaftsbetrieb:**

Bei der Planung der neuen Straßen ist die DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen), ausgegeben vom DGUV und der BG-Verkehr, zu beachten.

Die Straßen müssen so gestaltet werden, dass in Kurvenbereichen oder bei Ein- und Ausfahrten, die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass unsere Abfallsammelfahrzeuge eine Länge von 12m und ein zulässiges Gesamtgewicht von 26.000 kg aufweisen.

Die Straßen werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10,5m und bauartbedingten Überhängen hinter der Hinterachse von bis zu 2,00m besteht. Straßen bzw. Wege müssen daher am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Der Mindestdurchmesser der Wendeanlage soll 20m betragen. Außerdem soll an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1,00m Breite vorhanden sein (frei von Hindernissen wie Schaltschränken und anderen festen baulichen Einrichtungen).

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

Bei einem Gefälle/ einer Steigung der Straße von ca. 12% ist zu beachten, dass bei Schnee- und Eisglätte aus Sicherheitsgründen diese nicht mehr angefahren werden. Die Sammlungen erfolgen dann nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren Straßen. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten.

Wir verweisen besonders auf das Informationsblatt „Abfallwirtschaftlichen Aspekte bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“, welches wir im Anhang beigefügt haben.

**Abwägung:**

Innerhalb des Plangebiets werden keine Straßen festgesetzt, daher können die Hinweise nicht berücksichtigt werden. Sollte eine Einfahrt von Entsorgungsfahrzeugen im Rahmen der Ausführungsplanung gewünscht werden, so ist dies in deren Rahmen zwischen den Beteiligten zu klären. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



6. **Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan – Kommunale Betriebe, Poststraße 26,  
55566 Bad Sobernheim, Schreiben vom 08.07.2020**

*Die Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan nehmen wie folgt Stellung:*

bezugnehmend auf Ihre Anfrage zu o.g. Bebauungsplanänderung „In den Sechsmorgen/ In Behl“  
nehmen wir wie folgt Stellung:

Abwasserbeseitigung/ Wasserversorgung:

Die Erschließung der privaten „Wohngebietsflächen WA1a-c“ erfolgt über die Kreuznacher Straße.  
Hierzu wird von Seiten der Verbandsgemeindewerke, vom öffentlichen Verkehrsraum bis zur priva-  
ten Grundstücksgrenze ein zentraler Kanal- und Wasserhausanschluss für das gesamte Gebiet ver-  
legt.

Als Übergabepunkt ist vom Bauherr, auf der privaten Grundstücksfläche (untermittelbar an der  
Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum) ein Revisionsschacht zum Anschluss an die öffentliche  
Mischwasserkanalisation zu setzen.

Dies gilt ebenso für die Wasserversorgung. Hierzu ist an der Grundstücksgrenze ein zentraler Was-  
serzählerschacht mit einer Wasseruhr für das gesamte Gebiet zu setzen.

Die weitere Leitungsverlegung für die „dahinterliegende“ Wasserversorgung und Abwasserbeseiti-  
gung auf Privatgelände, jenseits der Übergabeschächte, liegt in der Zuständigkeit und Verantwor-  
tung der Bauherren.

Die Anbindung an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz der „Wohngebietsfläche WA1d“ sollte  
über die Anliegerstraße „In den Sechsmorgen“ erfolgen. Diese Fläche ist hinsichtlich Ihrer Erschlie-  
ßung als „Baulückengrundstück“ zu betrachten.

Zur Veranschaulichung der Situation ist ein Auszug aus unserem Leitungskataster beigefügt.

**Abwägung:**

Die Eingaben betreffen die spätere Bauausführung. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



## 7. LBM -Landesbetrieb Mobilität, Bad Kreuznach, Schreiben vom 02.07.2020

*Der LBM nimmt wie folgt Stellung:*

zu den aktuell vorliegenden Bebauungsplanentwurfsunterlagen sowie ergänzend zu unseren im frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergangenen Ausführungen mit Schreiben vom 14.02.2019 (Aktenzeichen A-BP K 61-IV 41) nehmen wir wie folgt Stellung:

Wie der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Begründungstext zu entnehmen ist, soll die verkehrliche Erschließung der Grundstücksflächen im zur Änderung anstehenden Plangebietsbereich neben der Anbindung über die Gemeindestraße „In den Sechsmorgen“ über eine private Erschließungsstraße erfolgen, die an der östlichen Plangebietsgrenze von der Kreisstraße K 61 aus vorgesehen ist.

Wie bereits mit vor genanntem Schreiben dargelegt, ist eine neu herzustellende Anbindung an die Kreisstraße hinsichtlich der Geometrie, der Schleppkurven sowie der Anfahrtsichtweiten einvernehmlich mit unserem Hause abzustimmen; zur Beurteilung wäre die Vorlage detaillierter planerischer Unterlagen des neuen Anbindungspunktes notwendig.

Die durch das Ingenieurbüro Stadt-Land-plus vorgelegte Planzeichnung aus Februar 2020 enthält an der vorgesehenen Stelle jedoch *keine* Darstellung einer Verkehrsfläche, vielmehr ist nur die Einzeichnung einer Abstandsfläche zwischen Baugrenze und Plangebietsgrenze in einer Breite von rund 3,00 Metern vorhanden, die auf keinen Fall ausreichend für eine verkehrliche Erschließung des Wohngebietes dimensioniert ist; eine Mindestbreite von 5,00 m/5,50 Metern wäre hier vorzusehen, zudem sollte eine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bestehen.

Zusätzlich käme an der vorgesehenen Stelle die neue Straßenanbindung in keinem ausreichenden Abstand zur vorhandenen Gemeindestraße „In den Sechsmorgen“ zu liegen; wir regen weiterhin an, die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes ausschließlich über diese Gemeindestraße abzuwickeln.

Im Ergebnis können wir der angedachten Anbindungskonzeption in der vorliegenden Form *keine* Zustimmung erteilen und eine abschließende positive Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren ist uns bis zu einer einvernehmlichen Abstimmung über die verkehrliche Erschließung des Plangebietes nicht möglich.

Gerne stehen wir für ein Abstimmungsgespräch zur Verfügung.

*Der LBM stimmt der vorliegenden Planung nicht zu:*

- *Keine vorliegende Straßenplanung,*
- *Unzureichende Abstandsfläche zwischen K61 und Baufenster des Plangebiets.*

*Es wird angeregt die Erschließung vollständig über die Straße „In den Sechsmorgen“ abzuwickeln.*



**Abwägung:**

Die Hinweise des Landesbetriebs Mobilität werden zur Kenntnis genommen. Während bereits Planungen zu einer internen Erschließung des Gebiets existieren, sind diese nicht endgültig. Eine interne Erschließung ist vorgesehen, welche beim Verlassen des Grundstücks in Richtung Kreisstraße K 61 einen Gehweg kreuzt. Dafür wurde der Sichtfeldnachweis gemäß RASt 06 mit  $l_R=30$  m mit Abstand zum Gehwegrand von 3 m mit einer erforderlichen Schenkellänge der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge von  $l = 70$  m mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h erbracht.

Schleppkurvennachweise sind zum aktuellen Planungsstand nicht erforderlich, da es sich bei der Planung um eine private Erschließung handelt, die nicht von Müllfahrzeugen befahren wird. Sollte sich dies im Rahmen der weiteren Planung ändern, ist dies zwischen Bauherrin und LBM abzustimmen. Abfallbehälter können entsprechend an der Südgrenze des Plangebiets aufgestellt werden.

Ein Mindestabstand von der privaten Erschließungsstraße zur vorhandenen Gemeindestraße „In den Sechsmorgen“ ist laut Regelwerken nicht vorgegeben.

Die Baufenster stellen vollständig den theoretisch möglich überbaubaren Raum dar. Es ist unter Beteiligung von Projektierer, LBM, dem Büro Stadt-Land-plus sowie Orts- und Verbandsgemeinde abzustimmen, wie hier weiter verfahren werden sollte. Eine Zustimmung des LBM wird voraussichtlich jedoch nur gegeben werden, wenn eine konkrete Planung festgelegt wird. Diese kann allerdings nicht realistisch im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen.

**Beschlussvorschlag:**

Es ist in einem Gespräch zwischen den Beteiligten zu klären, wie weiter vorgegangen werden soll. Ggfs. wird der Bebauungsplan ohne Zustimmung des LBM zur Rechtskraft gebracht und die Details der konkreten Erschließung im Rahmen der Baugenehmigung behandelt. Die bislang geplante Erschließung ist auf Grundlage der Regelwerke prinzipiell möglich.

**Beratungsergebnis:**

<b>Einstimmig</b>	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag
<b>x</b>					



## 8. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz, E-Mail vom 13.07.2020

*Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord nimmt wie folgt Stellung:*

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.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher folgende Vorgaben im Bebauungsplan festzuschreiben:

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.

Soweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B.

- Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.
- Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Für potentiell verunreinigtes NW (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.



## 2. Schmutzwasserbeseitigung

Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Staudernheim mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage „Booser Au“ anzuschließen.

*Die Struktur- und Genehmigungsdirektion weist auf die gesetzlichen Regelungen zur Oberflächenwasser-, sowie Schmutzwasserbeseitigung hin.*

### **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits im Rahmen der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde beschrieben, fallen durch die Planung keine zusätzlichen Oberflächenwassermengen an, sodass die bestehenden Regelungen ausreichen. Ein Anschluss an das örtliche Kanalsystem zur Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



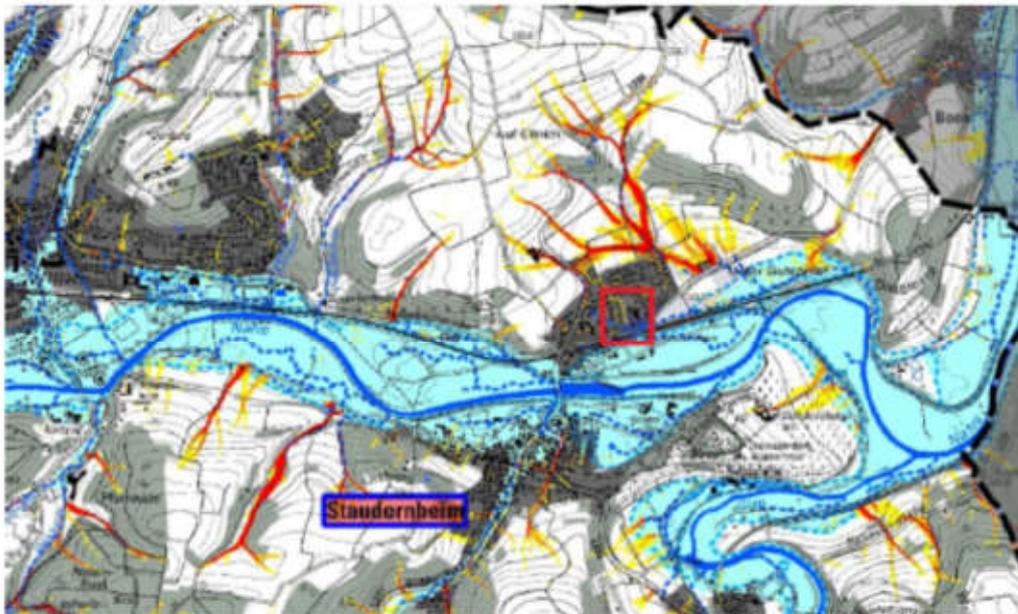
### 3. Allgemeine Wasserwirtschaft

Der Inhalt unserer Stellungnahme vom 24.01.2019 gilt weiterhin und wird nachstehend in kursiv aufgeführt:

*„Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Nahe. Es befindet sich jedoch teilweise im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Das ist der Bereich, der bei einem Extremhochwasser der Nahe bzw. bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt wird. Hier wird auch fachlicher Sicht die Berücksichtigung einer hochwasserangepassten Bauweise empfohlen. Die Grenze des überschwemmungsgefährdeten Gebietes ist in dem Bebauungsplan darzustellen und ein Hinweis hierzu aufzunehmen.“*

Wir bitten auch um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:

Für die ehemalige VG Bad Sobernheim liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutenstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor; zu erreichen über <https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/servlet/Is/8960/> (Name: HochwasserinfopaketeRLP und Passwort: DownloadHWIP). Diese sollte bei Bebauungsplänen und geplanten Bauvorhaben berücksichtigt werden. Die OG Staudernheim ist von Sturzfluten nach Starkregen gefährdet, insbesondere auch das Plangebiet.





Mögliche Gefährdungen durch Sturzfluten nach Starkregen sollten bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Es sollten geeignete Maßnahmen wie Notwasserwege u.a. ergriffen werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss des Wassers durch die Bebauung ermöglichen. Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Auch die Ergebnisse des örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes der OG Staudernheim sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden Sie unter folgendem Link:

[https://sqdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-bo-  
den/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorge/](https://sqdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-bo-den/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorge/)

*Die SGD Nord weist auf eine Lage von Teilen des Planungsgebiets in einem Risikogebiet für Überflutungen hin. Eine angepasste Bauweise wird empfohlen. Die Ergebnisse des örtlichen Starkregenkonzeptes der OG Staudernheim seien zu berücksichtigen.*

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Daten zum Starkregenkonzept der OG Staudernheim liegen bislang nicht vor und werden angefragt. Hieraus kann sich theoretisch ein Anpassungsbedarf zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

**Beschlussvorschlag:**

Das Starkregenkonzept der OG Staudernheim wird angefordert, der Bebauungsplan auf eventuelle Konflikte geprüft.

**Beratungsergebnis:**

<b>Einstimmig</b>	<b>mit Stimmen- mehrheit</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enthaltungen</b>	<b>laut Beschluss- vorschlag</b>
<b>x</b>					



#### 4. Grundwasserschutz

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen.

#### Abwägung:

Es bestehen keine Bedenken. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



## 5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartierte Altablagerungen oder Altstandorte sind vom Plangebiet nicht betroffen.

Allerdings wird das Plangebiet derzeit als Gärtnerei genutzt. Bei Gärtnereistandorten ist erfahrungsgemäß mit erhöhten Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Boden zu rechnen, welche aus der Lagerung sowie dem Umgang und der Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln resultieren. Bodenkontaminationen sind dabei insbesondere in Bereichen zu erwarten, in denen über längere Zeit und in größeren Mengen Dünge- und Pflanzenschutzmittel gelagert bzw. zur Anwendung vorbereitet wurden (z. B. Flächen zur Spritzbrühenherstellung, PSM-Lager).

Hinsichtlich der geplanten sensiblen wohnbaulichen Nutzung kann somit insbesondere eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden Mensch (Direktkontakt) und Boden-Nutzpflanze nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

Gegen den Bebauungsplan bestehen somit aus bodenschutzrechtlicher Sicht Bedenken. Diese können ausgeräumt werden, wenn die v. g. Anforderungen im Vorfeld durch einen im Altlastenbereich erfahrenen, unabhängigen Gutachter nachgewiesen werden. Der Umfang der ggf. erforderlichen Untersuchungen ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, abzustimmen.

Bei den Untersuchungen sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten. Zusätzlich ist das Rundschreiben des Ministeriums für Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531) zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung sind vorrangig die Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV heranzuziehen. Soweit in der BBodSchV keine Werte genannt sind, und diese auch nicht gemäß der „Bekanntmachung über Methoden und Maßstäbe für die Ableitung der Prüf- und Maßnahmewerte nach der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)“ abgeleitet werden können, können hilfsweise weitere Beurteilungsmaßstäbe (z. B. Merkblatt ALEX 02) herangezogen werden.



#### 6. Abschließende Beurteilung

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht Bedenken. Diese können ausgeräumt werden, wenn die v. g. Anforderungen im Vorfeld durch einen im Altlastenbereich erfahrenen, unabhängigen Gutachter nachgewiesen werden.

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](mailto: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.*

*Die SGD Nord weist auf mögliche Bodenbelastungen resultierend aus dem Betrieb einer Gärtnerei hin. Die entsprechenden Bedenken könnten mit einem Gutachten ausgeräumt werden.*

#### **Abwägung:**

Ein Umwelttechnischer Bericht vom 01.10.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Nachweise von Pflanzenschutzmitteln im gewählten Parameterumfang vorliegen. In einer Bodenprobe werden erhöhte Nickelwerte nachgewiesen, welche jedoch den Prüfwert von 100 mg/kg einhalten. Der umwelttechnische Bericht wird vor der erneuten Offenlage mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Sollten Änderungen der Planunterlagen erforderlich werden, werden diese entsprechend eingearbeitet.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise der SGD Nord werden zur Kenntnis genommen. Einem umwelttechnischen Gutachten nach bestehen grundsätzlich keine relevanten Bodenbelastungen im Plangebiet. Das Gutachten wird vor der erneuten Offenlage mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Sollten Änderungen der Planunterlagen erforderlich werden, werden diese entsprechend eingearbeitet.

#### **Beratungsergebnis:**

<b>Einstimmig</b>	<b>mit Stimmen- mehrheit</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enthaltungen</b>	<b>laut Beschluss- vorschlag</b>
<b>X</b>					



**9. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, E-Mail vom 18.06.2020**

*Die Generaldirektion Kulturelles Erbe nimmt wie folgt Stellung:*

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 08.06.2020 zum o.g. Bebauungsplan. Hierzu gilt unverändert unsere Stellungnahme vom 16.01.2019: Aus dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. So liegt das Grabungsschutzgebiet „Im Steinbecher“ mit der römischen Villenanlage nur ca. 260 m östlich entfernt. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Daher bitten wir um weitere Einbindung in die Planungen.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

**Abwägung:**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, aufgrund der Nähe zu einer archäologischen Fundstätte wird jedoch auf die Pflicht zu Meldung von Funden hingewiesen. Dies entspricht den gesetzlichen Regelungen und wird in den Hinweisen berücksichtigt. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



10. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, Fax vom  
15.07.2020

*Das Landesamt für Geologie und Bergbau nimmt wie folgt Stellung:*

das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig 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.

Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen (Eingriffs- und Ausgleichsflächen).

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

**Bergbau / Altbergbau:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.02.2019 (Az.: 3240-0076-19/V1), die weiterhin ihre Gültigkeit behält.

**Boden und Baugrund**

**– allgemein:**

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

**- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.



**- Radonprognose:**

Die in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.

Die allgemeinen Hinweise über die Messungsart entnehmen Sie bitte unserem letzten Schreiben vom 13.02.2019 (Az.: 3240-0076-19/V1).

**Abwägung:**

Es bestehen keine Bedenken. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



## 10. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte; Frankfurt am Main, Schreiben vom 13.07.2020

Die Deutsche Bahn AG nimmt wie folgt Stellung:

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

### **Bauarbeiten**

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

### **Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B.

Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

### **Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

### **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.



**Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

**Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

**Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn**

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die DB AG ist im Zuge der weiteren Planungsphasen und späteren Baugenehmigungen einzubinden. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

*Die DB AG weist darauf hin, dass ihre Belange durch die Planung nicht gestört werden dürfen. Neben dauerhaften Immissionen ausgehend vom Bahngelände, werden außerdem zahlreiche Hinweise, die bauliche Ausführung von Anlagen im Umfeld von Bahngeländen, gegeben.*

**Abwägung:**

Die Geräuschemissionen ausgehend vom Gelände der DB AG werden im Rahmen eines Schallgutachtens und daraus resultierenden Festsetzungen berücksichtigt. Die sonstigen Eingaben betreffen die spätere bauliche Ausführung und können nicht im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



#### 11. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, E-Mail vom 29.06.2020

*Die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH nimmt wie folgt Stellung:*

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

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

#### **Abwägung:**

Alle im Plangebiet bestehenden Drittleitungen sind mit entsprechenden Leitungsrechten zugunsten der Versorger gesichert. Dies ist der Planurkunde zu entnehmen. **Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**



**13. Westnetz GmbH, Hauptstraße 189, 55743 Idar-Oberstein, Schreiben vom  
25.06.2020**

*Die Westnetz GmbH nimmt wie folgt Stellung:*

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

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Erschließungsmaßnahme und im Zuge des Straßenausbaues Strom- und Gasleitungen sowie Technikrohre mit der Möglichkeit zur späteren Aufnahme von Glasfaserkabeln mitzulegen. Die Erschließung mit Strom und Gas kann aus dem vorhandenen Ortsnetz 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.

Erdgas-Hausanschlüsse können nur dann vorab verlegt werden, wenn Aufträge von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen oder sonstige fest vereinbarte Regelungen zum Bestandsschutz dieser unter Gasdruck stehenden Vorabhausanschlüsse getroffen sind. Ebenso sind Zutrittsrechte zu ungenutzten Vorabhausanschlüssen für die Mitarbeiter des Netzbetreibers sowie die Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse vorab zu klären. Hierfür sind entsprechende Hinweise in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan unbedingt erforderlich.

Als Anlage erhalten Sie Auszüge aus unseren Bestandsplänen, über die im Plangebiet / Baubereich vorhandenen Versorgungsleitungen.

Wenn Sie nähere Erläuterungen wünschen, sprechen sie uns an.

Ansprechpartner sind unsere Mitarbeiter Herr Poppitz für das Stromnetz, Tel.: 0671/55-2235, Email: [juergen.poppitz@westnetz.de](mailto:juergen.poppitz@westnetz.de) und Herr Engelhardt für das Gasnetz, Tel.: 0671/89665-2009, Email: [tim.engelhardt@westnetz.de](mailto:tim.engelhardt@westnetz.de).

Anlage(n): Bestandspläne Strom und Gas mit Zeichenerklärung

*Die Westnetz GmbH plant 1,5 m tief in das Plangebiet Rohr für Strom und Kommunikation zu legen, Dies sei in den Hinweisen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Ein Gasanschluss sei nur bei entsprechendem Auftrag durch die Grundstückseigentümer möglich.*



**Abwägung:**

Die Vorabverlegung von Versorgungsleitungen ist sinnvoll, sie sollte in den Hinweisen ergänzt werden. Der Anschluss einer Gasleitung betrifft die spätere bauliche Ausführung und kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden um die Eingabe zu Stromanschlussleitungen und Leerrohren erweitert.

**Beratungsergebnis:**

<b>Einstimmig</b>	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag
<b>x</b>					



**14. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und benachbarter Kommu-  
nen ohne Anregungen oder Bedenken**

1. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Bad Kreuznach, Schreiben vom 14.07.2020



## II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

### 1. Anonym, Schreiben vom 09.07.2020

als Eigentümer der im Osten des Plangebietes angrenzenden Parzellen 500/1 und 500/2 bin ich unmittelbar vom o.g. Bauleitplanverfahren betroffen und lege hiermit Widerspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans ein. Zu den Planinhalten nehme ich wie folgt Stellung:

#### I. Baugrenze im östlichen Teil des Ordnungsbereiches WA1d

Gemäß den Planunterlagen soll die Baugrenze des Ordnungsbereiches WA1d ohne Abstandsfläche zu der im Osten angrenzenden Parzelle 500/2 festgesetzt werden. Im übrigen Plangebiet ist dagegen durchgängig eine Abstandsfläche von 3,0 bzw. 5,0 m zur umliegenden Bestandsbebauung resp. Verkehrsfläche vorgesehen. Demzufolge ist für mich nicht nachvollziehbar, weshalb im Ordnungsbereich WA1d davon abgewichen werden soll. Als Eigentümer der Parzellen 500/1 und 500/2 befürchte ich, dass durch die vorgesehene offene Bauweise den künftigen Bauherren eine Grenzbebauung von Garagen und Nebenanlagen ermöglicht wird, die sich nachteilig auf die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse meiner Grundstücke auswirken könnte.

Ich bitte Sie daher folgende Fragen zu beantworten:

1. Aus welchen Gründen ist für den Ordnungsbereich WA1d keine Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze der Parzelle 500/2 vorgesehen?
2. Wird durch die Änderung des Bebauungsplans künftig eine Grenzbebauung von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen unmittelbar zur Parzelle 500/2 ohne Einverständnis des Grundstückseigentümers zulässig sein?

#### II. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Laut der Begründung soll das Plangebiet sowohl über öffentliche als auch über private Straßen erschlossen werden. Aus den derzeitigen Planunterlagen geht der genaue Verlauf der privaten Erschließungsstraße nicht hervor, sodass Bezugspunkte für Gebäude, Garagen und Nebenanlagen nicht eindeutig definiert sind.

Die nördlich an den Ordnungsbereich WA1d angrenzende Straße „In den Sechsmorgen“ wird derzeit von einer mehr als 2,0 m hohen Stützmauer unterfangen. Der Fuß der Stützmauer bildet gleichzeitig die natürliche Geländeoberfläche des o.g. Ordnungsbereiches. Unter der Annahme, dass die Straßenoberkante „In den Sechsmorgen“ der Bezugspunkt für bauliche Anlagen innerhalb des Ordnungsbereiches WA1d darstellt, wären somit beispielsweise Garagen zulässig, die eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m - bezogen auf die Geländeoberfläche der Parzelle 500/2 - deutlich überschreiten. Dies hätte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse der beiden Parzellen 500/2 und 500/1.



Ich bitte Sie daher folgende Fragen zu beantworten:

1. Ist eine nördliche oder südliche Erschließung des Ordnungsbereiches WA1d vorgesehen?
2. Welcher Bezugspunkt soll für bauliche Anlagen im Ordnungsbereich WA1d festgesetzt werden?

Des Weiteren fordere ich Sie hiermit auf, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes anhand von Lageplänen detailliert und nachvollziehbar darzustellen.

### III. Hinweise auf Bodenbelastungen

Dem Unterzeichner liegen Kenntnisse vor, dass aufgrund der größtenteils gartenbaulichen Nutzung des Plangebietes seit den 1960er Jahren erhebliche Mengen an organischen Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie Düngemittel eingesetzt wurden, die zu einer Kontamination des Bodens geführt haben könnten. Neben Herbiziden und Fungiziden wurden auch Insektizide eingesetzt, die aufgrund der hohen Persistenz im Boden mittlerweile vollständig verboten wurden, jedoch zum jeweiligen Anwendungszeitpunkt als zugelassene Spritzmittel galten. Insofern muss nach Auffassung des Unterzeichners mit Bodenverunreinigungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes gerechnet werden, die eine Gefährdung von Schutzgütern (Boden, menschliche Gesundheit usw.) besorgen lassen.

Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände der Gärtnerei umweltrelevante Betriebseinrichtungen in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde bzw. wird. Ein potenzielles Belastungsrisiko geht vom 30.000 l Heizöltank und dem Heizungskesselraum aus. Aufgrund des Alters des Heizöltanks (ehem. Kesselwagen aus der Zeit des 2. Weltkrieges, ohne Leckageanzeige) könnten durch Undichtigkeiten oder Überfüllvorgänge entlang von Rissen im Betonfußboden ein Eintrag von Mineralöl in den Untergrund stattgefunden haben. Im Heizungskesselraum befand sich bis Anfang der 1990er Jahre ein großes Loch im Betonfußboden, welches bis unter die Bodenplatte reichte. Austretende Betriebsstoffe könnten so direkt in den Untergrund gelangt sein. Ob der Heizungskesselraum zwischenzeitlich eine intakte Bodenversiegelung besitzt, ist nicht bekannt.

Aus meiner Sicht begründet sich sowohl aus den o.g. Fakten und Kenntnissen als auch aus der geplanten Nutzungsänderung als allgemeines Wohngebiet der hinreichende Verdacht, dass schädliche Bodenveränderung auf Teilflächen des Plangebietes vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Aus vorgenannten Gründen halte ich es für erforderlich, im Zuge der Bauleitplanung, eine Sachverhaltsermittlung nach § 9 Abs. 1 BBodSchG durchzuführen und bitte Sie um Veranlassung einer Orientierenden Untersuchung nach § 3 Abs.3 BBodSchV bei der zuständigen Behörde.

Mit freundlichen Grüßen



1. Bedenken bezüglich der Baugrenzen in WA1d mit direktem Anschluss an das Grundstück 500/2.
2. Bedenken bezüglich der Gebäudehöhen im Ordnungsbereich WA1d und der Auswirkungen auf die Grundstücke 500/1 und 500/2



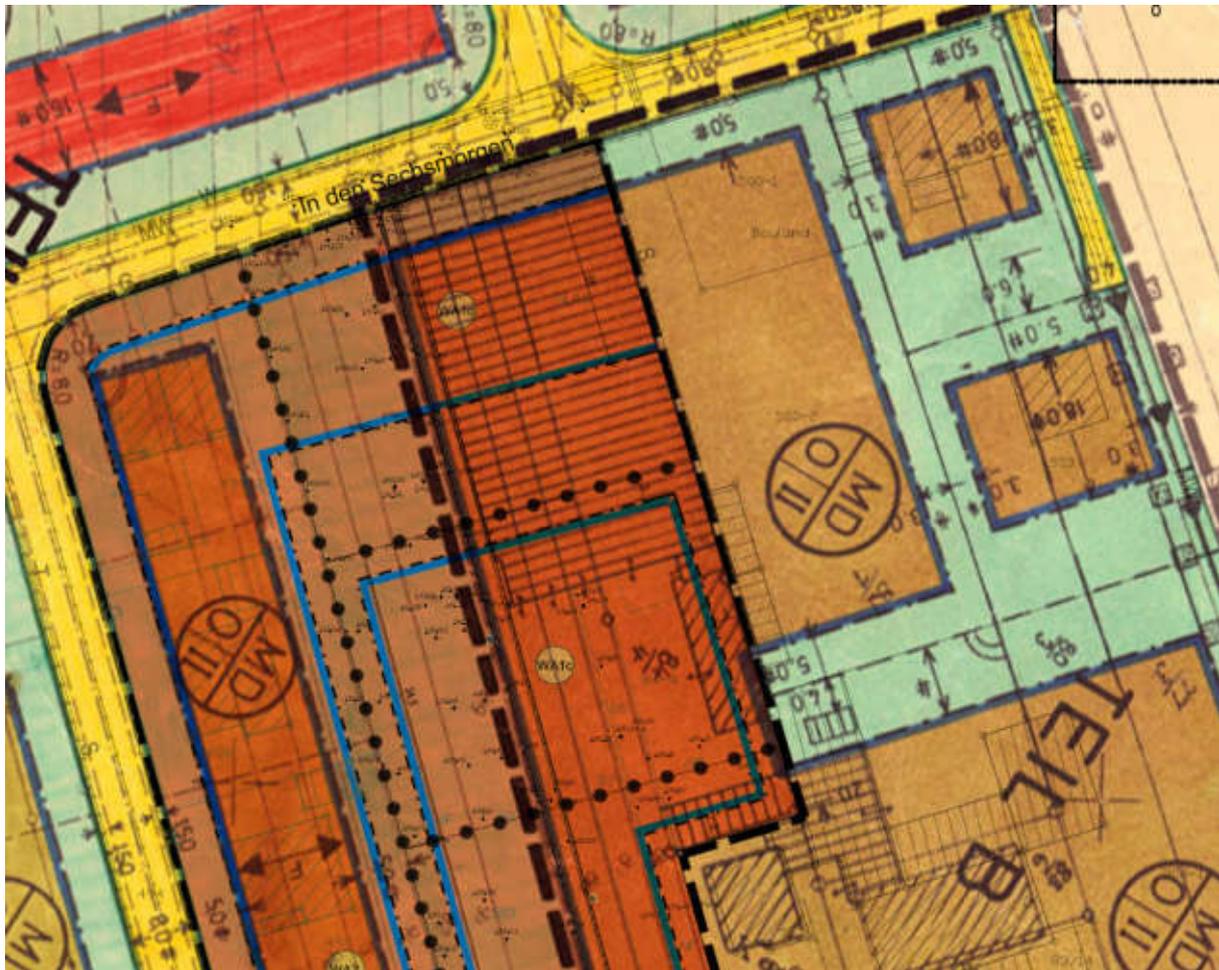
3. Hinweis auf mögliche Kontaminationen im Bereich der Gärtnerei durch Pestizide, Düngemittel und Heizöl und Hinweis auf die Notwendigkeit entsprechender bodenkundlicher Untersuchungen.

### **Abwägung:**

Im Rahmen der Eingaben werden verschiedene Fragen gestellt:

1. Baugrenzen bis an 500/2 im Bereich WA1d.

Eine Überlagerung von Bestandsbebauungsplan und seiner Änderung zeigt, dass das Grundstück 500/2 eine Baugrenze bis an das Plangebiet aufweist. Ein nur einseitiger Abstand erscheint entsprechend nicht zielführend bei unmittelbar zusammenhängenden Bereichen, die zukünftig eine Häuserfront zur Erschließungsstraße darstellen werden.



**Überlagerung von Bestandsbebauungsplan und Änderungsbebauungsplan.**

2. Möglichkeit einer Grenzbebauung durch die Baugrenzen.

Eine Grenzbebauung mit Garagen ist im Bereich der Baugrenzen möglich, Einschränkungen zu Nebenanlagen bestehen nicht (z.B. Gartenhäuser). Eine Garage oder ein Gartenhaus könnte entsprechend unmittelbar angrenzend an das Grundstück 500/2 erbaut werden. Das mögliche Bauvolumen ist dabei erheblich geringer als die bislang auf voller Länge angrenzende Gärtnerei, sodass von keinen zusätzlichen Belastungen auszugehen ist.

3. Erschließung des Ordnungsbereichs WA1d.



Die Erschließung von WA1d ist ausschließlich über die Straße „In den Sechsmorgen“ geplant.

4. Bezugspunkt f. Höhe baulicher Anlagen im Ordnungsbereich WA1d.

Die Höhe baulicher Anlagen ist mit einer Höhe von 154 m über Normalhöhennull nach einzelnen Ordnungsbereichen gegliedert festgesetzt. Daraus ergibt sich bei einer vermessenen Höhe von ca. 143 m auf Straßenseite eine Erhabenheit von bis zu 11 m gegenüber dieser. Spezielle Regelungen zu Garagen bestehen nicht, sodass allgemein die Landesbauordnung mit den in den Eingaben beschriebenen Regelungen gem. §62 (1) Nr. 1 f gilt. Da eine Aufschüttung des Geländes hin zum Niveau der Straße vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass die Erhabenheit von zulässigen Garagen zukünftig um ca. 1,5 m Höhe liegen wird als die aktuelle flächige Bebauung mit Gewächshäusern. Aufgrund der existierenden Bestandsbebauung ist dabei nicht von erheblichen Veränderungen bezüglich Belüftung und in geringem Maße der Belichtung zu erwarten.

5. Notwendigkeit von Bodengutachten wg. mögl. Kontaminationen.

Ein Umwelttechnischer Bericht vom 01.10.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Nachweise von Pflanzenschutzmitteln im gewählten Parameterumfang vorliegen. In einer Bodenprobe werden erhöhte Nickelwerte nachgewiesen, welche jedoch den Prüfwert von 100 mg/kg einhalten. Eine relevante Belastung besteht damit grundsätzlich nicht. Das Gutachten wird vor der erneuten Offenlage mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es kommt durch die Planung zu keinen unzumutbaren Belastungen der Grundstücke 500/1 und 500/2. Ein Gutachten bezüglich möglicher Kontaminationen kommt zu dem Ergebnis, dass diese nicht vorliegen. Das Gutachten wird vor der erneuten Offenlage mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Sollten Änderungen der Planunterlagen erforderlich werden, werden diese entsprechend eingearbeitet.

**Beratungsergebnis:**

<b>Einstimmig</b>	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag
<b>x</b>					



### **III. Stellungnahmen gemäß § 2 (2) BauGB**

- keine