

**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)

**ERNEUTE, VERKÜRZTE OFFENLAGE GEMÄSS § 4A ABS. 3 BAUGB**

---

- 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  
10.11.2021**

---

---

## I ALLGEMEINES

---

In der erneuten, verkürzten Offenlage wurden folgende Träger öffentlicher Belange an-  
geschrieben:

- VG-Verwaltung (Fachbereich 2)
- Umlauf Fachbereich 3
- Verbandsgemeindengewerke
- Deutsche Telekom AG, Wallstraße 88, 55122 Mainz
- Vodafone Kabel Deutschland, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe, Ostdeutsche Straße 28, 55232 Alzey
- Generaldirektion Kulturelles Erbe. Direktion Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe. Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Große Langgasse 29, 55116 Mainz
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz
- Landesamt Mobilität Bad Kreuznach, Eberhard-Anheuser-Straße 4, 55543 Bad Kreuznach
- Landwirtschaftskammer, Postfach 1851, 55508 Bad Kreuznach
- DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück. Abteilung Landesentwicklung und Bodenordnung, Schloßplatz 10, 55469 Simmern
- Pfalzgas GmbH, Postfach 19 51, 67209 Frankenthal
- Westnetz GmbH, Hauptstraße 189, 55743 Idar-Oberstein
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Ernst-Ludwig-Straße 2, 55116 Mainz
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord. Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Hauptstraße 238, 55743 Idar-Oberstein
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord. Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz
- Kreisverwaltung Bad Kreuznach (Untere Landesplanungsbehörde, Abfallwirtschaftsbetrieb, Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde) per Mail: [planung@kreis-badkreuznach.de](mailto:planung@kreis-badkreuznach.de)

**A Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**  
**Erneute, verkürzte Offenlage gem. § 4a Abs.3 BauGB**

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Deutsche Telekom Technik GmbH Wallstraße 88 55122 Mainz	<b>27.07.2021</b>		<b>X</b> (lfd.-Nr. 1 in II)	
2.	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe Ernst-Ludwig-Str.2 55116 Mainz	<b>02.08.2021</b>	<b>X</b>		
3.	Landwirtschaftskammer RLP Postfach 18 51 55508 Bad Kreuznach	<b>04.08.2021</b>	<b>X</b>		
4.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord; Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kurfürstenstraße 12-14 56068 Koblenz	<b>06.08.2021</b>	<b>X</b>		
5.	Generaldirektion Kulturelles Erbe; Direktion Landesarchäologie Große Langgasse 29 55116 Mainz	<b>13.08.2021</b>		<b>X</b> (lfd.-Nr. 2 in II)	
6.	LBM Bad Kreuznach Eberhard-Anheuser-Straße 4, 55543 Bad Kreuznach	<b>23.08.2021</b>		<b>X</b> (lfd.-Nr. 3 in II)	
7.	Vodafone GmbH Zurmaiener Straße 175 54292 Trier	<b>24.08.2021</b>		<b>X</b> (lfd.-Nr. 4 in II)	
8.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach - Untere Landesplanungsbehörde - Abfallwirtschaftsbetrieb - Untere Wasserbehörde - Untere Naturschutzbehörde - Untere Denkmalschutzbehörde	<b>26.08.2021</b>		<b>X</b> (lfd.-Nr. 5 in II)	

---

Von den mit Schreiben vom 21.07.2021 beteiligten Behörden gingen bis zum 06.09.2021, bzw. bis heute insgesamt **8 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Vor der Burg II“ der Ortsgemeinde Merxheim ein.

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **5** 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 06.08.2021 bis einschließlich 06.09.2021 in der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan, Marktplatz 11, 55566 Bad Sobernheim, Erdgeschoss, Zimmer 017 während der Dienststunden stattfand, wurden **0 Stellungnahmen** zur Planung abgegeben.

## **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. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 27.07.2021

#### Kurzfassung:

<ul style="list-style-type: none"><li>• Verlegung neuer Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich und außerhalb erforderlich</li><li>• frühzeitige Ankündigung (mind. 6 Monate) der Baumaßnahme ist daher erforderlich</li><li>• Aufwendungen der Telekom sind so gering wie möglich zu halten</li></ul>
Folgende fachliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan aufzunehmen: <ul style="list-style-type: none"><li>• auf Straßen und Gehwegen sind ausreichende Trassen (ca. 0,3m Breite) zur Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen</li><li>• für Baumpflanzungen ist „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insb. Abschnitt 3</li></ul>
Telekom bittet sicherzustellen: <ul style="list-style-type: none"><li>• der Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt</li><li>• Ungehinderter Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien von Baumpflanzungen</li><li>• ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung künftiger Verkehrswege</li><li>• Flächen mit Leitungsrecht zu belasten und durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern</li><li>• Flächen für die Errichtung von Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Telekom zu sichern</li><li>• rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen durch Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen</li><li>• Verkehrswege nach Errichtung der TK-Infrastruktur nicht mehr zu verändern</li></ul>

#### 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 Koordinierungsgespräches 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:

## 2. Generaldirektion Kulturelles Erbe; Direktion Landesarchäologie Mainz

E-Mail vom 13.08.2021

### Kurzfassung:

- Keine archäologischen Befunde bekannt
- Vorhandensein kann nicht ausgeschlossen werden
- Beim Antreffen archäologischer Funde sind diese vor Zerstörung zu sichern
- Empfehlung einer geomagnetischen Voruntersuchung
- Beginn der Erdarbeiten sind bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per Mail anzukündigen

### 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:

---

---

---

## 3. LBM Bad Kreuznach

Schreiben vom 23.08.2021

### Kurzfassung:

- Es wird auf die Stellungnahme vom 07.05.2021 verwiesen, die Zustimmung zum Bauleitplanverfahren hat immer noch Gültigkeit
- Verweis auf die weitere Beteiligung im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens innerhalb der Bauverbotszone der L232 sowie einvernehmliche Abstimmung im Zuge der Genehmigungsplanung zur Herstellung der Linksabbiegerspur

### Kommentar:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der LBM wird weiterhin im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren und in der Genehmigungsplanung der Linksabbiegerspur beteiligt.*

*Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen.*

---

**Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

---

---

---

**4. Vodafone GmbH**

Zwei E-Mails vom 24.08.2021

**Kurzfassung:**

E-Mail 1:

- Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien
- Bei Interesse mit Team Neubaugebiete in Verbindung setzen

E-Mail 2:

- Keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen
- Im Planbereich finden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH
- Eine Neuverlegung ist derzeit nicht geplant

**Kommentar:**

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

*Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen.*

**Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

---

---

---

## 5. Kreisverwaltung Bad Kreuznach; Amt für Bauen und Umwelt

Schreiben vom 26.08.2021

### Kurzfassung:

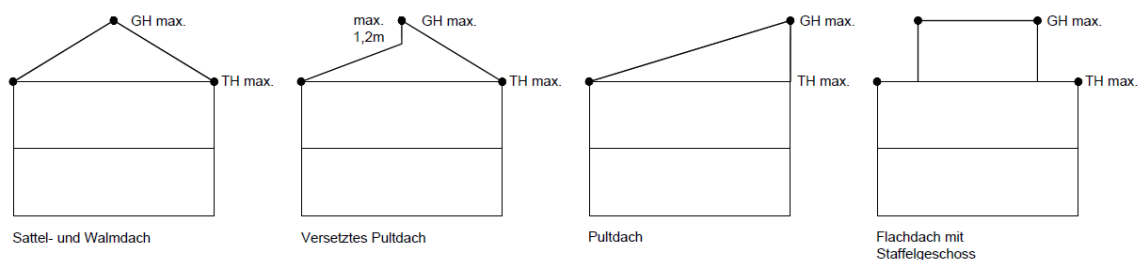
#### **Untere Bauaufsichtsbehörde**

1. Traufhöhe (TF I.2.3)
  - a) Festsetzungen nicht eindeutig → Schemaskizze auf allen 4 Gebäudeseite vermaßen und Formulierung „Keine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite.“
  - b) Empfehlung unterschiedlicher Traufhöhenmaße für talseits und bergseits der Erschließungsstraße gelegene Grundstücke sowie für Grundstücke, deren Gefälle mit dem Straßengefälle verläuft, auf Grundlage eines Geländeschnittes durch das Plangebiet festzusetzen
  - c) Festsetzung absoluter Trauf-/ Wandhöhenbeschränkung für talseits der Erschließungsstraße gelegene Grundstücke und Grundstücke deren Gefälle mit dem Straßengefälle verläuft
  - d) Evtl. anderer Höhenbezugspunkt für südöstliche Eckgrundstücke an Planstraße G, H, I und nordöstlichstes Grundstück am westlichen Plangebietsrand → Lage der Höhenbezugspunkte in der Planzeichnung entlang Straße festzusetzen und textlich ergänzen
  - e) Oberer Bezugspunkt ist für Flachdächer nicht definiert
  - f) Eindeutigen Höhen bezogen auf die Dachform festsetzen

### **Kommentar:**

#### Untere Bauaufsichtsbehörde (zu 1a)

Eine Bemaßung der Schemaskizze auf allen vier Gebäudeseiten ist nicht erforderlich, da gemäß Festsetzung eindeutige untere Höhenbezugspunkte sowie in Abhängigkeit der zulässigen Dachform eindeutige Traufpunkte und maximale Gebäudehöhenpunkte definiert und mittels zusätzlichen, ergänzenden Systemskizzen erläutert werden. Die Beschriftung und Bemaßung der Schemaskizze wird derart ergänzt, dass auf beiden Seiten des Straßenkörpers die schematischen Gebäude beschriftet und bemaßt sind. Zudem wird die Klarstellung der Festsetzung, dass sich in Abhängigkeit der Dachform die Traufen aller Gebäudeseiten höhengleich in einer Waagrechten befinden müssen, ergänzt und klargestellt.



**Abbildung 1: Definition der Trauf- und Gebäudehöhen nach Dachformen (Eigene Darstellung)**



**Beschlussvorschlag:**

Der weiterführenden Bemaßung der Schemaskizze wird teilweise gefolgt. Die Schemaskizze wird teilweise ergänzend bemaßt und in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die Festsetzung zur höhengleichen Ausbildung der Traufen bezogen je Dachform wird klargestellt und ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

---



---

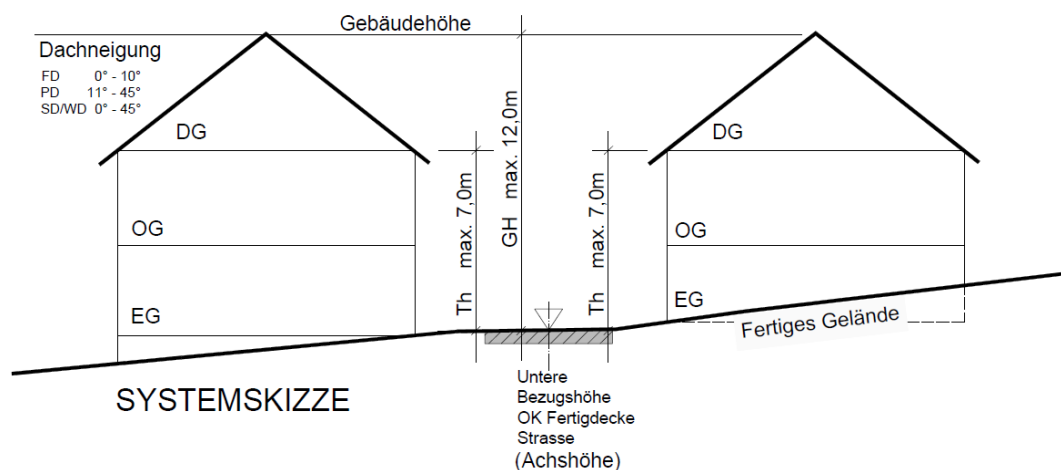


---

**Kommentar:**

Untere Bauaufsichtsbehörde (zu 1b und c)

Von einer Festsetzung unterschiedlicher Traufhöhenmaße für talseits und bergseits der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken wird aus Gründen der Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität für die Bauherren Abstand genommen. Auf Grund des Geländegefälles sowie der Südwestausrichtung des Plangebiets ist es sehr wahrscheinlich, dass eine Bebauung (bergseits wie talseits der Erschließungsstraße) soweit wie möglich in Richtung der erschließenden Straße gerückt wird. Um die Gebäude bzw. Vollgeschosse an der bergseitigen Gebäudelinie „freizustellen“ können Abgrabungen des natürlichen Geländes vorgenommen werden, welche weder mittels bauplanungsrechtlicher noch bauordnungsrechtlicher Festsetzungen ausgeschlossen werden. Demnach finden die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen auch an der bergseitigen Gebäudelinie Anwendung. Entscheidet sich ein Bauherr auf Abgrabungen zur Freistellung von Geschossen zu verzichten, ergibt sich für ihn in diesem Fall an der bergseitigen Gebäudelinie eine von der Trauf- bzw. Gebäudehöhe max. abweichende absolute „geringere“ Gebäudehöhe. Dies wäre jedoch für das städtebauliche Bild nicht weiter störend, da die Bauherren zur Ausnutzung der Trauf- und Gebäudehöhen max. nicht verpflichtet sind. Entscheidend ist hier der baugestalterische Wunsch der Bauherren in Verbindung mit dem auf dem Grundstück vorliegenden Geländegefälle.



**Abbildung 2: Definition der Trauf- und Gebäudehöhe (Eigene Darstellung)**

*Auf den talseitig der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken können an den talseitigen Gebäudelinien je nach Geländegefälle und / oder Aufschüttung bzw. Abgrabung höhere absolute Wandhöhen entstehen. Städtebauliches Ziel zur Gewährleistung eines geordneten Ortsbildes ist es jedoch die Adressbildung insb. im Bereich der quer zum Geländegefälle verlaufenden Erschließungsstraßen an diesen Straßen auszubilden, sodass eine Tieferlegung des gesamten Gebäudes unter das Höhenniveau der Bezugserschließungsstraße sich aus bautechnischen Gründen als nicht praktikabel erweist. Ein baulicher Höhenversprung innerhalb des Gebäudes entspricht nicht der städtebaulichen Vorstellung der Gemeinde, welche durch Festsetzung waagrechter höhengleicher Traufen in Abhängigkeit der Dachform einen eindeutigen bautechnischen Gestaltungswillen manifestiert, welcher durch eine vollständige Anpassung der Gebäude an die Geländeneigung konterkariert würde. Darüber hinaus fällt das Gelände nicht derartig steil im Bereich der Baufenster ab, dass mit einer überbordenden talseitigen Gebäudelinienhöhe zu rechnen wäre. Weitergehend abgemildert wird dieser Sachverhalt durch die gemäß Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen angrenzender Grundstücke, sodass aus städtebaulicher Sicht immer ein ausreichender Gebäudeabstand gewährleistet ist, welcher zusätzlich zur optischen „Abmilderung“ möglicher Höhenlageunterschiede beiträgt.*

*Zudem wird insb. bei Grundstücken, die an einer längs (parallel) zum Geländegefälle verlaufenden Erschließungsstraße (Planstraße A und C) liegen, der untere Höhenbezugspunkt auf die längs (parallel) zum Geländegefälle verlaufenden Erschließungsstraße jeweils im Mittel der Gebäudelänge bezogen. Dies bedeutet, dass sich die Gebäude zwangsläufig an diesen Straßen mit dem Geländegefälle bewegen müssen und zwangsläufig „tiefer“ in das Gelände gesetzt werden, sodass sich an der talseitigen Gebäudelinie keine übermäßigen absoluten Wandhöhen bezogen auf den jeweiligen Unterlieger ergeben können.*

**Beschlussvorschlag:**

**Der Empfehlung der berg- bzw. talseitigen Traufhöhen wird nicht gefolgt. Eine Konkretisierung und Anpassung der textlichen Festsetzungen mit unteren Bezugspunkten zur Straßenachse sowie der straßenseitigen Gebäudemitte (Hauptgebäude) wird vorgenommen.**

**Abstimmungsergebnis:**

---

---

---

**Kommentar:**

Untere Bauaufsichtsbehörde (zu 1d)

Die unteren Höhenbezugspunkte der Eckgrundstücke werden für das Eckgrundstück südlich der Planstraße I anhand der Straßenplanung im Endausbauzustand auf einen definierten und festgesetzten NHN-Punkt umgestellt. Gleiches wird für die Eckgrundstücke nordwestlich der Planstraße B sowie nördlich des Fußweges 2 durchgeführt. Für die beiden Grundstücke südwestlich des Wendehammers der Planstraße F wird ebenfalls ein absoluter NN-Höhenbezugspunkt (NHN) festgesetzt. Alle anderen Bezugspunkte stellen auf das Mittel der Gebäudelänge zugeordnet zu einer Planstraße gemäß Eintrag in die Planzeichnung ab. Eine „Verortung“ des Bezugspunktes entlang der Straßen ist somit nicht erforderlich. Durch den Bezug auf das Mittel der Gebäudelänge zur jeweiligen Planstraße wird zudem stärker auf die Möglichkeit einer variablen Gebäudeplatzierung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingegangen.

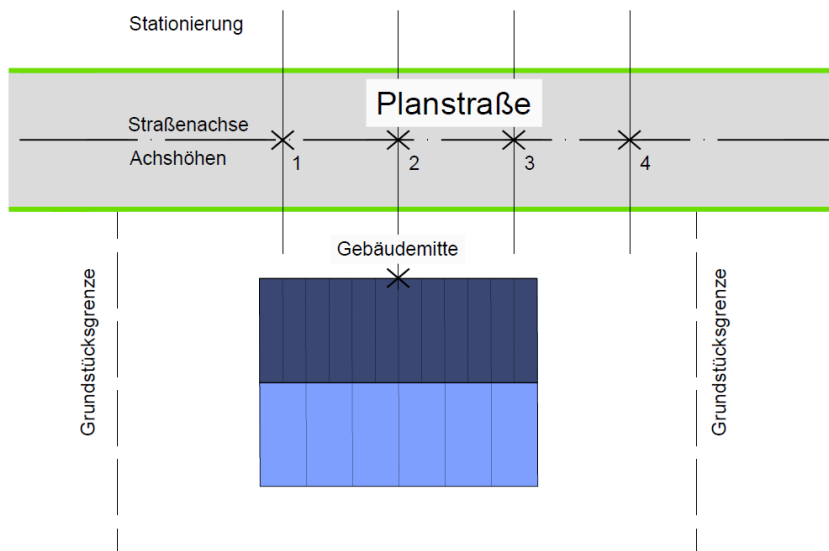


Abbildung 3: Unterer Bezugspunkt/Achshöhe für Trauf- und Gebäudehöhe (Eigene Darstellung)

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird gefolgt. Für die definierten Eckgrundstücke werden die unteren Bezugshöhenpunkte auf konkrete Bezugshöhen in NHN gemäß Einschrieb in der Planzeichnung umgestellt und abgeändert.

Abstimmungsergebnis:

---



---



---

---

**Kommentar:**

Untere Bauaufsichtsbehörde (zu 1e)

*Der obere Bezugspunkt für Flachdächer wurde nachträglich im Sinne der maximalen Gebäudehöhe (GH) definiert. Die maximale Gebäudehöhe ist bei Flachdächern demnach als die Oberkante der Dachkonstruktion des höchstgelegenen Gebäudeabschlusses definiert. Mittels ergänzender Schemaskizze wird die Definition des oberen Bezugspunktes weiterführend verdeutlicht (siehe Abbildung 1).*

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird gefolgt. Der obere Bezugspunkt bei Flachdächern wird definiert. Die textlichen Festsetzungen werden an der entsprechenden Stelle angepasst und ergänzt.**

Abstimmungsergebnis:

---

---

---

**Kommentar:**

Untere Bauaufsichtsbehörde (zu 1f)

*Gemäß textlichen Festsetzungen werden als obere Höhenbezugspunkte Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH) festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass je Dachform eine Definition der Trauf- und Gebäudehöhen eingeführt wird. Zusätzlich werden die definierten Punkte je Dachform mittels Schemaskizzen ergänzend verdeutlicht (siehe Abbildung 1).*

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird gefolgt. Die Höhen und oberen Bezugspunkte werden je zulässiger Dachform definiert und in den textlichen Festsetzungen ergänzt.**

Abstimmungsergebnis:

---

---

---

Kurzfassung:

**Untere Bauaufsichtsbehörde**

2. Private Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB entlang östlicher Baugebietsgrenze (TF I.13.1)
  - Sind nicht Bestandteil eines Baugrundstückes → dürfen nicht zur maßgeblichen Grundstücksfläche hinzugerechnet werden
  - Alternativ: Anpflanzungsfestsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

**Kommentar:**

Untere Bauaufsichtsbehörde (zu 2.)

*Die private Grünfläche entlang der östlichen Gebietsgrenze wird weiterhin über den § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.*

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. In der Planzeichnung wird die private Grünfläche mit dem entsprechenden Planzeichen ergänzt.**

Abstimmungsergebnis:

---

---

---

Kurzfassung:

**Untere Bauaufsichtsbehörde**

3. Flächen für die Abfallbeseitigung (TF I.12.2.)
  - Symbol reicht nicht aus
  - Überlagerung mit privatem Baugrundstück nicht zulässig → eigenständige, vermaßte Fläche in der Planzeichnung erforderlich

**Kommentar:**

Untere Bauaufsichtsbehörde (zu 3.)

*Die Fläche für die Abfallbeseitigung wird mit einer Größe von 2,0 x 3,0m festgesetzt und der öffentlichen Verkehrsfläche zugerechnet. Die Abfallbeseitigungsfläche wird für die Grundstücke der Planstraße F eingerichtet. Sie ist für die temporäre Nutzung am Tag der Müllabfuhr gedacht.*

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird gefolgt. Die unter Punkt Nr. 3 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen und der Planzeichnungen werden in den Bebauungsplan übernommen.**

Abstimmungsergebnis:

---

---

---

Kurzfassung:

**Untere Bauaufsichtsbehörde**

4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (TF I.14.)
- Absatz 1 und 3 sind Festsetzungen gestalterischer Art → bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**Kommentar:**

Untere Bauaufsichtsbehörde (zu 4.)

Die unter TF I 14. getroffenen gestalterischen Festsetzungen zur Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauern werden von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (siehe TF II 6.) verschoben.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird gefolgt. Die unter Punkt Nr. 4 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.**

Abstimmungsergebnis:

---

---

---

Kurzfassung:

**Untere Bauaufsichtsbehörde**

5. Anpflanzungen von mind. einem Baum je Baugrundstück (TF II.3)
- Pflanzgebot nach § 178 BauGB ist planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

**Kommentar:**

Untere Bauaufsichtsbehörde (zu 5.)

Das Pflanzgebot wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entsprechend als planungsrechtliche Festsetzung festgelegt (siehe TF I 13.2) und entsprechend bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entfernt.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird gefolgt. Die unter Punkt Nr. 5 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.**

Abstimmungsergebnis:

---

---

---

Kurzfassung:

**Untere Bauaufsichtsbehörde**

6. Einfriedungen und Stützmauern (TF II.5)
- Abstand zur Straße bzw. zu übrigen Grundstücksgrenzen definieren
  - Sofern dies nicht erfolgt, wird Abstand mit 3,00 m parallel zur Straßen-/ Grundstücksgrenze festgelegt
  - Empfehlung lediglich Einfriedungen zu regeln, die aus Baustoffen hergestellt werden
  - Max. Höhen für Stützmauern festsetzen → negative Beeinträchtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes wird nicht ausgeschlossen
  - Mindestabstände zwischen Stützmauern festsetzen

**Kommentar:**

Untere Bauaufsichtsbehörde (zu 6.)

*Die Vorstellungen der Kreisverwaltung bzgl. dem Abstand der Einfriedung zur Straße sind nicht nachvollziehbar. Bezügliche der Materialien zur Herstellung von Einfriedungen bleiben unverändert. An den bisherigen Festsetzungen der Höhe der Stützmauern wird festgehalten. Mindestabstände zwischen Stützmauern sollen nicht festgesetzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund der individuellen Gestaltung der Grundstücke. Durch die straßenseitige Festsetzung wird einem homogenen Straßenbild/Ortsbild entsprochen. Die übrigen Grundstücksgrenzen richten sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung. Daher bleibt die bestehende Festsetzung unverändert.*

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird nicht gefolgt. Die bestehende Festsetzung bleibt unverändert.**

Abstimmungsergebnis:

---

---

---

Kurzfassung:

**Untere Bauaufsichtsbehörde**

- 7. Dachform/ Dachneigung (TF II.1.1.)
  - Abkürzungen in Nutzungsschablone in Legende erläutern
  - TF enthalten keine Festsetzungen zu Dachformen, Nutzungsschablone jedoch → anpassen
  - TF zu Pultdächern überprüfen
  - Unterfallen versetzte Pultdächer zu Höhenfestsetzungen TF I.2.3 oder „einhüftige“ Pultdächer → eindeutige Formulierung

**Kommentar:**

Untere Bauaufsichtsbehörde (zu 7.)

*Die Abkürzungen zu den Dachformen im Rahmen der Nutzungsschablone werden entsprechend in der Legende der Planzeichnung erläutert. Ebenfalls werden die Abkürzungen in den textlichen Festsetzungen (II 1.1) ergänzt. Die textlichen Festsetzungen (II 1.1) enthalten sowohl Angaben zu allen zulässigen Dachformen als auch zu Dachneigungen.*

*Die Höhenversetzung zu Pultdächern und versetzten Pultdächern wird unter den textlichen Festsetzungen (I 2.3) getrennt voneinander betrachtet und unterschieden. Die Festsetzung wird durch Schemaskizze verbildlicht.*

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird gefolgt. Die unter Punkt Nr. 7 beschriebenen Änderungen der Textfestsetzungen und Planzeichnung werden in den Bebauungsplan übernommen.**

Abstimmungsergebnis:

---

---

---

Kurzfassung:

**Untere Naturschutzbehörde**

- der Standort der 6 Ersatzbäume ist noch abzustimmen

**Kommentar:**

Untere Naturschutzbehörde

*Im Zuge der durchzuführenden Erschließungsmaßnahme werden die Standorte der zukünftig zu pflanzenden Einzelbäumen mit der zuständigen Fachbehörde (LBM) bezüglich des Standorts, der Art und der Qualität abgestimmt.*

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird gefolgt. Die Abstimmung erfolgt im Zuge der Erschließung mit der zuständigen Fachbehörde.**



---

Abstimmungsergebnis:

---

---

---

Kurzfassung:

**Untere Wasserbehörde**

- Verweis auf die bisherige Stellungnahme
- Die genannten Hinweise wurden berücksichtigt

**Kommentar:**

Untere Wasserbehörde

*Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wurde bereits in der Abwägung berücksichtigt. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen.*

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.**

Abstimmungsergebnis:

---

---

---

Kurzfassung:

**Abfallwirtschaftsbetrieb**

- Keine Bedenken sofern eine befestigte Fläche für die Abfallbeseitigung (Müllsammelplatz) ausgewiesen wird
- Verweis auf Satzung „Vermeidung, Vorbereitung zur Wiederverwendung, Recycling, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Bad Kreuznach“ insb. § 15 Abs.2

**Kommentar:**

Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Fläche für die Abfallbeseitigung wird mit einer Größe von 2 x 3m festgesetzt und der öffentlichen Verkehrsfläche zugerechnet. Die Abfallbeseitigungsfläche wird für die Grundstücke der Planstraße F eingerichtet. Sie ist für die temporäre Nutzung am Tag der Müllabfuhr gedacht.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.**

Abstimmungsergebnis:

---

---

---

Kurzfassung:

**Klimaschutz**

1. Auswahl des Baulands
  - Innenentwicklung der Außenentwicklung vorziehen, da Versiegelung von Grünland bzw. landwirtschaftlich genutzter Fläche negative Auswirkungen aufs Klima (-)
  - Keine Anbindung an ÖPNV (-)
  - Straßenanschluss vorhanden → keine weitere Versiegelung, aber Versiegelung der Fläche für Bauland überwiegt (+)
  - Keine Verschattung des Gebiets durch Topografie, Vegetation oder vorhandene Baustrukturen → Nutzung von Solarenergie möglich (+)
2. Planung des Baulands
  - Zulässige Bauweise wird als negativ eingeschätzt (-)
  - Baufenster lässt Ausrichtung der Gebäudehauptfassaden in südöstliche bzw. südwestliche Richtung zu → höhere passive solare Gewinnung (+)
  - Keine zwingend einzuhaltende Firstrichtung → optimierte Ausrichtung der Gebäude obliegt den Bauherren (-)
  - Dachneigung um 40 Grad Und Südausrichtung optimal für Photovoltaik (+)
  - Für Solarthermieanlagen Dachneigungen bis 60 Grad günstiger (-)
  - Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergie könnten außerhalb des Bebauungsplans geregelt werden
  - Keine Festsetzungen zu Begrünung von Dächern, Nebengebäuden, Garagen, Carports (-)

- Keine Energieversorgungskonzept, wenig Maßnahmen zu einer zentralen innovativen nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung (-)
- Bautechnische Energieeffizienzstandards gehen nicht über gesetzliche Anforderungen hinaus, Nutzung fossiler Energieträger außerhalb des Bebauungsplans ausschließen (-)
- Weitere Vorgaben zu Heizungsanlagen und Nutzung erneuerbarer Energien außerhalb des Bebauungsplans
- Keine weiteren Bepflanzungen auf Straßen oder Pflanzflächen als Hitzeinseln (-)
- Beachtung energieeffizienter Technik für Außen- und Straßenbeleuchtung (Vorgaben zu Leuchtmitteln und Lichtstreuung, nächtliche Leistungsreduzierung) (-)
- Keine Flächen für alternative Mobilitätsformen (Car-Sharing, Ladestation) (-)
- Anregungen in Veröffentlichungen „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ und „Klimaschutz in der räumlichen Planung: Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung“
- → klimafreundlicher Planung mehr Gewicht beimessen

### **Kommentar:**

#### Klimaschutz

##### zu 1. „Auswahl des Baulands“

Die Ortsgemeinde Merxheim verfügt, laut aktuellem Raum plus Monitor (Stand 11.06.2021) über keine Außenreserven, Baulücken und Innenpotentiale. Um der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, wurde im Anschluss an das bereits vorhandene Baugebiet „Vor der Burg“ der Bebauungsplan „Vor der Burg II“ entwickelt.

Merxheim verfügt über insgesamt 4 Bushaltestellen (Friedhof, Ortsmitte, Altes Rathaus, Kindergarten). Die nächstgelegene Bushaltestelle „Friedhof“ befindet sich rund 400m entfernt, gemessen in der Mitte des Baugebiets „Vor der Burg II“ als Fußweg über die Hunolsteinerstraße.

##### zu 2. „Planung des Baulandes“

Die festgesetzte Bauweise ermöglicht den zukünftigen Bauherren eine individuelle Gestaltung ihres Wohnhauses. Darüber hinaus begünstigt sie die Durchlüftung des Gebiets durch die Hauptwindrichtung Süd/Südwest. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen und die Möglichkeit zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern (N2) festgesetzt. Aufgrund des hängigen Geländes kann dementsprechend jeder Bauherr sein Grundstück und Gebäude entsprechend planen sowie ausrichten. Durch die positive Ausrichtung des Baugebiets, ist es daher möglich das Haus und dessen Dachfläche optimal nach Süd/Westen auszurichten und damit die Nutzung von Solarthermie als auch Photovoltaikanlagen zu ermöglichen. Von der zwingenden Festsetzung der Firstrichtung wird abgesehen, da von einer eigenständigen optimalen Ausrichtung ausgegangen wird.

Die festgesetzten Dachneigungen wurden im Sinne der Eingliederung in das Ortsbild festgelegt. Die Anmerkungen zur optimalen Dachausrichtung und Dachneigung wird als Empfehlung in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

Das Wärme- und Energiekonzept 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. Weitere Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und Heizungsanlagen können laut der Stellungnahme außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans getroffen werden.*

*Die verkehrsberuhigte Straße wird mit einem Straßenquerschnitt von 6m als Mischfläche angelegt. Hierdurch wird eine geringstmögliche Versiegelung angestrebt. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Straßenraum bzw. auf Pflanzflächen ist aufgrund des geringen Straßenquerschnitts nicht möglich. Zur Durchgrünung des Baugebiets wird die Pflanzung eines Hochstammes je Grundstück zwingend festgelegt. Ergänzend dazu wird eine Ortsrandbegrünung erfolgen. Hierdurch wird eine harmonische Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.*

*Der Bebauungsplan kann die Nutzung von energieeffizienter und insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (privat und Straßenbeleuchtung) nicht festsetzen. Die Anmerkungen zu den Leuchtmitteln, der Lichtstreuung, der nächtlichen Leistungsreduzierung und der räumlichen Trennung des Wärmeaustauschs von den Lichtquellen werden als Empfehlung in die Hinweise übernommen.*

*Auf eine zwingende Festsetzung von Dachbegrünungen wird verzichtet. Eine entsprechende Empfehlung wird in die Hinweise übernommen.*

*Von der Einrichtung einer Fläche für alternative Mobilitätsformen wird aufgrund der Gemeindegröße (ca. 1.400 Einwohner) und Wirtschaftlichkeit abgesehen.*

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.**

**Dem Klimaschutz wird durch verschiedene Festsetzungen (siehe Kommentierung) Rechnung getragen. Durch die Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan. Die Anmerkungen zur optimalen Gebäudeausrichtung, Dachneigung, Dachbegrünung sowie privater Außenbeleuchtung und Straßenbeleuchtung werden in die Hinweise (siehe Nr. 30 in den Textlichen Festsetzungen) übernommen.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

---

---

---

---

Kurzfassung:

**Untere Landesplanungsbehörde**

- Keine Bedenken

**Kommentar:**

Untere Landesplanungsbehörde

*Es bestehen keine Bedenken.*

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.**

Abstimmungsergebnis:

---

---

---

---

### III BEHANDLUNG DER HINWEISE, ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER BÜRGER

Im Rahmen der erneuten Offenlage gingen keine Hinweise, Anregungen und Bedenken der Bürger ein.

### 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:** Deutsche Telekom Technik

**Lfd. Nr. 2 in II:** Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

**Lfd. Nr. 3 in II:** LBM Bad Kreuznach

**Lfd. Nr. 4 in II:** Vodafone GmbH

**Lfd. Nr. 5 in II:** Kreisverwaltung Bad Kreuznach; Amt für Bauen und Umwelt



**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Verbandsgemeindeverwaltung  
Nahe-Glan  
Postfach 261  
55562 Bad Sobernheim

**REFERENZEN**

**ANSPRECHPARTNER** Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)  
**TELEFONNUMMER** 0671/96-8062  
**DATUM** 27.07.2021  
**BETRIFFT** Bauleitplanung der Ortsgemeinde Merxheim  
Bebauungsplan „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

**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 11 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

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

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



DATUM  
EMPFÄNGER  
SEITE

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.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer 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 folgender Straßen 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.

DATUM

EMPFÄNGER

SEITE

- 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.

Christine Wust

## Weikert Michelle

---

**Von:** Brücken, Günter (GDKE) <guenter.bruecken@gdke.rlp.de>  
**Gesendet:** Freitag, 13. August 2021 12:52  
**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 21.07.2021 zum o.g. Bebauungsplan. Hierzu gilt leicht ergänzt unsere Stellungnahme vom 16.04.2021: 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](mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de) .

Diese Stellungnahme betrifft die Belange der GDKE Direktion Landesarchäologie; die Stellungnahmen der GDKE-Direktionen Landesdenkmalpflege und Erdgeschichte müssen jeweils separat eingeholt werden.

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](mailto:guenter.bruecken@gdke.rlp.de)  
[www.gdke-rlp.de](http://www.gdke-rlp.de)



**LANDESBETRIEB  
MOBILITÄT  
BAD KREUZNACH**

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	26. AUG. 2021	4
1.2		KTI
1.3	3.12	

Ihre Nachricht vom  
21.07.2021; 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:  
23. August 2021

### Bauleitplanung der Ortsgemeinde Merxheim

#### Bebauungsplan „Vor der Burg II“

#### - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Hinblick auf die zur Verfügung gestellten Bebauungsplanentwurfsunterlagen verweisen wir an dieser Stelle auf unser Schreiben vom 07.05.2021 (Aktenzeichen wie oben), mit dem unsere grundsätzliche Zustimmung im Rahmen des oben genannten Bauleitplanverfahren erteilt wurde.

Unter vollumfänglicher Beachtung der hier aufgeführten Bedingungen bestehen keine weiteren Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorgesehenen Form; im Speziellen verweisen wir auf die weitere Beteiligung unseres LBM Bad Kreuznach im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße L 232 sowie die weitere einvernehmliche Abstimmung im Zuge der Genehmigungsplanung zur Herstellung der Linksabbiegespur (Modifizierung der Planung des Ingenieurbüros WVE GmbH, Kaiserslautern, entsprechend unserer Ausführungen in o. g. Schreiben sowie mit Mail vom 15.04.2021).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Friedbert Lohner

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

## **Weikert Michelle**

---

**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland  
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>  
**Gesendet:** Dienstag, 24. August 2021 16:18  
**An:** Weikert Michelle  
**Betreff:** Stellungnahme S01049160, VF und VFCD, Bauleitplanung der Ortsgemeinde Merxheim, FB 3.12, Bebauungsplan "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.: S01049160  
E-Mail: TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com  
Datum: 24.08.2021  
Bauleitplanung der Ortsgemeinde Merxheim, FB 3.12, Bebauungsplan "Vor der Burg II"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.07.2021.

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

## **Weikert Michelle**

---

**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland  
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>  
**Gesendet:** Dienstag, 24. August 2021 16:18  
**An:** Weikert Michelle  
**Betreff:** Stellungnahme S01049115, VF und VF KD, Bauleitplanung der Ortsgemeinde Merxheim, FB 3.12, Bebauungsplan "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.: S01049115  
E-Mail: TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com  
Datum: 24.08.2021  
Bauleitplanung der Ortsgemeinde Merxheim, FB 3.12, Bebauungsplan "Vor der Burg II"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.07.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

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](mailto:post@kreis-badkreuznach.de)  
[www.kreis-badkreuznach.de](http://www.kreis-badkreuznach.de)

BGM	Verbandsgemeindeverwaltung Nahe – Glan	2
BEIG		3
1.1	30. AUG. 2021	4
1.2		KTI
1.3	B. A. D.	

Unser Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom / Az.	Ansprechpartner/in / E-Mail	Zimmer	Telefon/Fax persönlich	Datum
51172-2021-44	21.07.2021/	Frau Wild <a href="mailto:jennifer.wild@kreis-badkreuznach.de">jennifer.wild@kreis-badkreuznach.de</a>	321	0671 803-1639 0671 803-2639	26.08.2021

### Erneute Beteiligung nach § 4a 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 Bauaufsichtsbehörde** (Ansprechpartnerin Frau Weis):

#### 1. Traufhöhe (Textfestsetzung (TF) I.2.3.):

Diese Festsetzung ist nicht eindeutig; sie ist nachzubessern. Wir empfehlen dazu dringend, die Schemaskizze auf allen 4 Gebäudeseiten zu vermaßen.

Nicht bestimmt genug ist die Formulierung „Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen dürfen auch auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite nicht überschritten werden“. Dies muss augenscheinlich als entsprechende Ebenenbildung interpretiert werden. Dies bedeutet aber für Gebäude auf bergseits der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken eine absolute Höhenbegrenzung für alle Gebäudeseiten; für Gebäude auf talseits der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke hingegen nur eine Höhenbegrenzung an der bergseitigen Gebäudelinie. Die talseitigen Höhen bestimmen sich anhand der Gebäudetiefe. Dies dürfte planerisch so nicht gewollt sein, zumal sich das Plangebiet als sehr hängig darstellt. Die festgesetzte Zweigeschossigkeit ist dabei kein wirklicher gebäude- oder wandhöhenbegrenzender Faktor. So können optisch dreigeschossige Gebäude, rechnerisch durchaus zweigeschossig sein. Der gleiche Sachverhalt gilt für Grundstücke, deren Gefälle mit dem Straßengefälle verläuft.

1/7

Die **rechtsverbindliche elektronische Kommunikation** ist ausschließlich über die unter [www.kreis-badkreuznach.de/impresum](http://www.kreis-badkreuznach.de/impresum) 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](http://www.kreis-badkreuznach.de/datenschutz)



Wir empfehlen daher, unterschiedliche Traufhöhenmaße für talseits und bergseits der Erschließungsstraße gelegene Grundstücke sowie für Grundstücke, deren Gefälle mit dem Straßengefälle verläuft, auf Grundlage eines Geländeschnittes durch das Plangebiet festzusetzen, sowie eine absolute Trauf-/Wandhöhenbeschränkung für talseits der Erschließungsstraße gelegene Grundstücke und für Grundstücke deren Gefälle mit dem Straßengefälle verläuft.

Für die Eckgrundstücke entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wurden als maßgebliche Straßen für die Bestimmung des unteren Bezugspunktes die Planstraßen G, H und I festgesetzt. Diese Straßen begrenzen die Baugrundstücke aber nur auf etwa 1/3 der zugeordneten Grundstücksseite. Die Lage des Bezugspunktes wurde aber auf „Mitte (...) Straßenfront“ festgesetzt. Wir bitten anhand der topographischen Lage der Grundstücke zu überprüfen, ob für diese Grundstücke nicht ein anderer Höhenbezugspunkt gewählt werden sollte. Gleiche Situation betrifft das nördlichste Grundstück am westlichen Plangebietsrand. Für den Fall, dass beispielsweise entlang der Planstraße C oder A entgegen der vorgeschlagenen 3 Grundstücke nur 2 Grundstücke entstehen, stellt sich auch hier die Frage, welche Straße die Bezugsstraße darstellen soll, da dann für jedes Baugrundstück zwei unterschiedliche Bezugsstraßen festgesetzt wurden. Auch auf diese Möglichkeit sollte festsetzungstechnisch reagiert werden. Wir empfehlen daher, die Lage der Höhenbezugspunkte in der Planzeichnung entlang der Straße festzusetzen und textlich entsprechend zu ergänzen, anstelle einer „vorgeschlagenen“ grundstücksbezogenen Festsetzung. Da die Straßenhöhen vorliegen, könnten diese Höhen mit verwendet werden.

Die Definition des oberen Bezugspunktes „Schnittlinie der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut“ ist für Flachdächer irritierend bzw. gar nicht formuliert; zumindest wird der Begriff des Flachdaches hierbei nicht einmal verwendet. Hier sollten eindeutig die Höhen bezogen auf die Dachform festgesetzt werden.

## 2. Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entlang östlicher Baugebietsgrenze:

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass diese Grünflächen nicht Bestandteil eines „Baugrundstückes“ sind und somit auch nicht auf die maßgebliche Grundstücksfläche bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung angerechnet werden dürfen. Dies schmälert dann entsprechend die zulässige Grundfläche für Gebäude.

Alternativ dazu kann eine das Baugrundstück überlagernde (somit als Bestandteil des Baugrundstückes) Anpflanzungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden.

## 3. Flächen für die Abfallbeseitigung (TF I.12.2.):

Die Textfestsetzung verweist auf eine Flächenausweisung in der Planzeichnung. Diese wurde aber nur durch ein Symbol auf einem Baugrundstück festgesetzt. Dies genügt nicht dem Bestimmtheitsgebot. Außerdem ist eine Überlagerung dieser Fläche mit privaten Baugrundstücken nicht zulässig. Hierzu ist eine eigenständige und vermaßte Fläche in der



Planzeichnung auszuweisen.

4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB (TF I.14.):

Unter dieser planungsrechtlichen Grundlage dürfen nur solche festgesetzt werden, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Die in den Absätzen 1 und 3 formulierten Festsetzungen sind gestalterischer Art und gehören somit zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Sie sind somit unter diesen Punkt zu fassen.

5. Anpflanzung von mindestens einem Baum je Baugrundstück (TF II.3.):

Um hierzu das Vollzugsinstrument des Pflanzgebotes nach §178 BauGB anwenden zu können, ist diese Festsetzung der planungsrechtlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zuzuordnen.

6. Einfriedungen und Stützmauern. (TF II.5.):

Wir empfehlen nochmals, hier den Abstand zur Straße bzw. zu den übrigen Grundstücksgrenzen zu definieren, für den diese Festsetzung 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 Einfriedungen 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.

Zu Stützmauern regen wir an, auch hier max. Höhen festzusetzen. Nach der Landesbauordnung dürfen entlang der Grundstücksgrenzen (0-3m-Bereich) max. 2,00m hohe Stützmauern bzw. Kombinationen aus Stützmauern und Einfriedungen errichtet werden. In Verbindung mit entsprechenden topographischen Veränderung ist dies eine Höhe, wodurch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild deutlich beeinflusst und auch negativ beeinträchtigt werden kann. Zwar wurde festgesetzt, dass „Aufschüttungen und Abgrabungen nur in solchem Maß vorgenommen werden dürfen, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlage, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleiches erforderlich sind“, doch vermag diese Festsetzung allein noch nicht eine negative Beeinträchtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen. Wir geben hier nochmals zu bedenken, dass derzeit das Bauen ohne Keller stark nachgefragt ist. Dies lässt sich in dem stark hängigen Baugebiet nur mit entsprechenden topographischen Geländeänderungen bewerkstelligen. Diese wären nach der bisherigen vagen Formulierung zulässig, somit auch Stützmauern ohne Höhenbeschränkung (bei entsprechendem Grenzabstand). Hier drängt sich durchaus die Frage auf, warum werden Gebäudehöhen reglementiert, nicht aber Stützmauern, die gleichermaßen wie eine Wand

wirken können. Zusätzlich zur Höhenbeschränkung von Stützmauern empfehlen wir Mindestabstände von Stützmauern untereinander festzusetzen. Werden die Abstände dann so gewählt, dass eine entsprechende Begrünung zwischen den Stützmauern erfolgen kann, können Beeinträchtigungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes abgemildert werden und auch ein nicht unterkellertes Gebäude kann sich so harmonisch in die Umgebung einfügen.

#### 7. Dachform/Dachneigung (TF II.1.1.):

Die in der Nutzungsschablone verwendeten Abkürzungen sind in der Legende zu erläutern. Gemäß der TF II.1.1. erfolgen keine Vorgaben zur Dachform, die Nutzungsschablone hingegen enthält aber solche Vorgaben. Dieser Widerspruch ist aufzuklären. Die Textfestsetzung oder die Planzeichnung ist anzupassen.

Außerdem bitten wir alle Textfestsetzungen zu Pultdächern zu überprüfen, insbesondere auch in Zusammenhang mit der Regelung zu „versetzten“ Pultdächern. Unterfallen diese beispielsweise auch der Höhenfestsetzung TF 1.2.3 oder sind unter der Formulierung „Pultdächer“ grundsätzlich „einhüftige“ Pultdächer zu verstehen? Wir bitten auch hier um eine eindeutige Formulierung.

#### Als **Untere Naturschutzbehörde** (Ansprechpartner Herr Jacoby):

Der Standort der sechs Ersatzbäume für die entfallenden Alleebäume (Kompensation des LBM) ist noch abzustimmen.

#### Als **Untere Wasserbehörde** (Ansprechpartner Herr Fuchs):

Wir verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen. Die genannten Hinweise und Anregungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. berücksichtigt.

#### Als **Abfallwirtschaftsbetrieb** (Ansprechpartner Herr Bretscher):

Wenn, wie unter 5 Planinhalt "Flächen für die Abfallbeseitigung" beschrieben, eine befestigte Fläche (Müllsammelplatz) ausgewiesen wird, erheben wir keine Bedenken.

Wir verweisen auf die Satzung über die „Vermeidung, Vorbereitung zur Wiederverwendung, Recycling, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Bad Kreuznach“ (Abfallsatzung), besonders auf § 15 Abs. 2, wonach die zugelassenen Abfallbehältnisse von den Überlassungspflichtigen am Abfuhrtag bis 6.00 Uhr - frühestens jedoch am Vorabend - so bereitzustellen sind, dass der Abfuhrwagen an die Aufstellplätze heranfahren kann und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Der

Überlassungspflichtige muss hierzu erforderlichenfalls die Abfallbehältnisse zu einem geeigneten Aufstellort bringen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn für eine Entsorgung ein Rückwärtsfahren des Abfuhrwagens erforderlich wäre. Die Aufstellung muss so erfolgen, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

Als **Klimaschutz** (Ansprechpartner Herr Haas):

#### 1. Auswahl des Baulands

Bei der getätigten Auswahl des Baulands bedeutet die Versiegelung von Grünland bzw. von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie die Außenentwicklung der Ortschaft eine negative Auswirkung auf das Klima, da versiegelte Böden im Sommer nicht zur Kühlung beitragen und sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind, welche das Treibhausgas Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) binden. Daher ist die Innen- der Außenentwicklung, wenn möglich, vorzuziehen.

Ebenfalls ungünstig für das Klima ist die nicht unmittelbar am Baugebiet vorgesehene Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), was die Attraktivität zur Nutzung des ÖPNV und somit eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr schmälert. Dadurch ist eine Steigerung des Ausstoßes an Treibhausgasen zu erwarten.

Ein Anschluss an einen Radweg ist gegeben. Dadurch besteht die Möglichkeit zu einer Alternative für Kurzfahrten mit dem Auto, was als klimaentlastend einzustufen ist.

Ein Straßenanschluss ist vorhanden, wodurch keine weiteren Flächen für diesen Zweck versiegelt werden müssen. Dies ist als günstig für das Klima zu werten. Jedoch überwiegt die Versiegelung der Fläche durch das Bauland an sich.

Positiv bei der Auswahl des Baulands ist dessen Ausrichtung zu erwähnen. Hierbei erfolgt keine Verschattung des Gebiets durch Topografie, Vegetation oder vorhandene Baustrukturen, wodurch die Nutzung von Solarenergie grundsätzlich ermöglicht wird. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wirkt den negativen Auswirkungen auf das Klima entgegen.

#### 2. Planung des Baulands

Der Heizwärmebedarf und somit der Energieverbrauch von Gebäuden wird direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Je höher der Anteil gebundener und kompakter Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf. Planungsvoraussetzungen für größere, möglichst kubische Einheiten sind günstiger als für vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt i .d. R. auch der Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad. Bei der vorliegenden Planung des Baulands sind vorwiegend alleinstehende zweigeschossige Einfamilien- bzw. Doppelhäuser, jedoch auch Reihenhäuser zugelassen. Aufgrund des im Vorherigen beschriebenen Sachverhalts werden daher die Auswirkungen der zulässigen Bauweise auf das Klima als überwiegend negativ eingeschätzt.

Die Anordnung der Baufenster lässt eine Ausrichtung der Gebäudehauptfassaden in südöstliche bzw. südwestliche Richtung zu. Dies sorgt für höhere passive solare Gewinne und somit für Einsparungen beim Heizenergieverbrauch. Allerdings wird von weitergehenden Festsetzungen, wie bspw. einer zwingend einzuhaltenden Firstrichtung abgesehen, sodass die für solare Zugewinne optimierte Ausrichtung den Bauverantwortlichen obliegt. Dadurch kann keine abschließende Einschätzung einer möglichen Gegenwirkung auf die Auswirkungen auf das Klima getätigt werden.

Dachneigungen um 40 Grad und Südausrichtung sind optimal für die Installation von Photovoltaikanlagen. Bei Solarthermieanlagen können Dachneigungen bis etwa 60 Grad günstiger sein. Im Plangebiet sind alle Dachformen zulässig. An die Ausrichtung der Hauptfassade anknüpfend sind Giebeldachausrichtungen in südöstliche bzw. südwestliche Richtung möglich. Allerdings wird, wie bereits festgestellt, von einer zwingend einzuhaltenden Firstrichtung oder einer Mindest- und einer Höchstdachneigung abgesehen, sodass auch der Einsatz von Solar- und vor allem Photovoltaikanlagen und eine damit einhergehende optimierte Ausrichtung des Gebäudes in der Verantwortung der Bauherren liegt. Als positiv zu werten ist hier die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen. Weitere Verpflichtungen zur Nutzung von Solarenergie könnten außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans getroffen werden.

Bezüglich der Begrünung von Dächern, insbesondere von Flachdächern auf Nebengebäuden, Carports oder Garagen, werden keine Festsetzungen getroffen (bspw. verpflichtend ab einer gewissen Fläche). Letztendlich lässt sich auch hier keine abschließende Einschätzung einer möglichen Gegenwirkung auf die Auswirkungen auf das Klima tätigen.

Ein umfassendes Energieversorgungskonzept des Baulands ist nicht vorgesehen; ebenso wenig Maßnahmen zu einer zentralen innovativen nachhaltigen Energie- und insbesondere Wärmeversorgung (bspw. Solarnahwärmenetz oder Kalte Nahwärme).

Die bautechnischen Energieeffizienzstandards gehen nicht über die derzeit geltenden gesetzlichen Anforderungen hinaus. Die Nutzung von bestimmten fossilen Energieträgern (zumindest Heizöl) kann auch außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Darüber hinaus könnten weitere Vorgaben zu bestimmten Heizungsanlagen und zur Nutzung erneuerbarer Energien außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans getroffen werden.

Vorteilhaft für das Klima ist der Anteil der versiegelten Fläche von 40 % bis max. 60 % und die Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die grünordnerischen Festsetzungen und die Gestaltung von Freiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwegen. Allerdings werden keine weiteren Bepflanzungen auf den Straßen oder Pflanzflächen als Hitzeinseln für ein besseres Mikroklima geplant.

Sowohl bei der öffentlichen als auch bei der privaten Außenbeleuchtung werden keine Vorgaben zu einer energieeffizienten und insektenfreundlichen Technik festgesetzt, was die

negativen Auswirkungen auf das Klima und die Fauna abfedern könnte. Bei der Außen- und Straßenbeleuchtung sollte auf energieeffiziente Technik geachtet werden. Neben Vorgaben zu Leuchtmitteln und der Lichtstreuung sollte bei der Straßenbeleuchtung eine zusätzliche nächtliche Leistungsreduzierung (Dimmung) für einen noch geringeren Energieverbrauch eingesetzt werden und dass der Wärmeaustausch räumlich getrennt von der Lichtquelle erfolgt. Letzteres trägt dazu bei, dass vom Licht angezogene Insekten nicht mehr am Leuchtkörper verbrennen.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel im ländlichen Raum kann durchaus mit Schwierigkeiten verbunden sein. Neben der Anbindung an den Radweg, werden jedoch keine Möglichkeiten bzw. Flächen für alternative Mobilitätsformen, wie bspw. für eine Mobilitätsstation mit Car-Sharing (samt Ladestation) im Bebauungsplan vorgesehen.

Für weitere Anregungen empfehlen wir die Veröffentlichungen „Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik und „Klimaschutz in der räumlichen Planung: Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung“ des Umweltbundesamts.

Insgesamt sollte einer klimafreundlichen Planung mehr Gewicht beigemessen werden.

Zum gegenwärtigen Planungsstand wurden keine Bedenken geäußert durch:

- Untere Landesplanungsbehörde

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Roland Schneider  
(stellv. Amtsleiter)