

Vermerk über die

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die**
- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.**

1. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligungszeitraum: 19.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021


Eingegangene Stellungnahmen: 21

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungs-relevante Anregungen	Ohne abwägungsrelevante Anregungen
1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	vom 20.08.2021 am 20.08.2021		X
2.	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken	vom 25.08.2021 am 25.08.2021		X
3.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz	vom 17.09.2021 am 17.09.2021	X	
4.	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Mainz	vom 27.08.2021 am 27.08.2021	X	
5.	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte	vom 01.09.2021 am 01.09.2021		X
6.	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde	vom 08.09.2021 am 09.09.2021		X
7.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Idar-Oberstein	vom 13.09.2021 am 14.09.2021		X
8.	Landesbetrieb Mobilität, Bad Kreuznach	vom 23.09.2021 am 29.09.2021	X	
9.	Landesforsten Rheinland-Pfalz, Forstamt Bad Sobernheim	vom 02.09.2021 am 03.09.2021	X	

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungs-relevante Anregungen	Ohne abwägungsrelevante Anregungen
10.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	vom 15.09.2021 am 22.09.2021		X
11.	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	vom 12.10.2021 am 13.10.2021		X
12.	Industrie- und Handelskammer Koblenz, Regionalgeschäftsstelle Bad Kreuznach	vom 27.08.2021 am 30.08.2021		X
13.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach	vom 27.09.2021 am 27.09.2021	X	
14.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach	vom 14.09.2021 am 17.09.2021	X	
15.	Forstamt Soonwald	vom 25.08.2021 am 25.08.2021		X
16.	Deutsche Bahn AG	vom 01.09.2021 am 02.09.2021		X
17.	Zweckverband Wasserversorgung „Westpfalz“	vom 01.09.2021 am 03.09.2021		X
18.	Pfalzgas GmbH	vom 24.08.2021 am 24.08.2021		X
19.	EWR Netz GmbH	vom 23.08.2021 am 25.08.2021		X
20.	Amprion GmbH	vom 24.08.2021 am 24.08.2021		X
21.	ALDI SE & Co. KG Bingen	vom 16.09.2021 am 17.09.2021	X	

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
3.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz	<ul style="list-style-type: none"> Allgemeine Hinweise zur Oberflächenwasserbewirtschaftung und zur Schmutzwasserbeseitigung. 	Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird. Die Hinweise wurden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord abgestimmt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass parallel zum Gewässer am nordwestlichen Rand des Plangebietes ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite vorzusehen ist, der von allen baulichen Anlagen, Aufschüttungen etc. freizuhalten ist und gewässerverträglich zu bewirtschaften ist. Hinweis auf die Abflusskonzentration gemäß Starkregenkarte im nordwestlichen Bereich des Gewässers. 	Der Gewässerrandstreifen wird durch eine zeichnerische und eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Die Begründung mit integriertem Umweltbericht wird redaktionell ergänzt.	<i>Es wird eine Festsetzung hinsichtlich des Gewässerrandstreifens aufgenommen.</i> <u>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</u> Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
		<ul style="list-style-type: none"> Der Gewässerrandstreifen sollte ins Eigentum der Ortsgemeinde übergehen, um ihn langfristig in seiner Funktion zu sichern und zu erhalten. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass im Bereich des Gewässerrandstreifens die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können. 	Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „In der Bruchwiese“ (1985) der Ortsgemeinde Altenbamberg vor. Durch den Bebauungsplan „In der Bruchwiese/Neuordnung“ kommt es gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zu einer Reduzierung der planungsrechtlich möglichen Versiegelung im Geltungsbereich von ca. 1,1 ha. Somit ist für die geplanten baulichen Eingriffe kein Ausgleich erforderlich. Der artenschutzrechtliche Ausgleich wird gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz auf Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass sich das Plangebiet innerhalb der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Münster am Stein-Ebernburg befindet und die bisherige Rechtsverordnung zu beachten ist. Anregung, auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet im Text und Zeichnung zum B-Plan hinzuweisen. 	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Umweltbericht wird hinsichtlich des Heilquellenschutzgebietes in Kapitel 8.5.5 „Schutzgut Wasser“ ergänzt.</p>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
4.	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Mainz	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass aus dem betroffenen Areal keine archäologischen Funde bekannt sind, ein Vorhandensein jedoch nicht ausgeschlossen werden kann. Empfehlung einer geomagnetischen Voruntersuchung des Geländes. 	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt, weshalb von einer geomagnetischen Voruntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgesehen wird. Gemäß § 21 DSchG sind Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Aussagen zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden sind bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.</p>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
8.	Landesbetrieb Mobilität, Bad Kreuznach	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass das Plangebiet sich innerhalb des Verknüpfungsbereiches einer Ortsdurchfahrt befindet und somit die anbaurechtlichen Vorschriften des FStrG anzuwenden sind. Anregung, die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans (Mindestabstand von 15 m zur B 48) anzupassen. 	<p>Mit Schreiben vom 16.03.2022 hat der Landesbetrieb Mobilität, Bad Kreuznach seine Zustimmung zur Verringerung der Bauverbotszone auf 8 m erteilt. Die mit dem LBM abgestimmte Bauverbotszone wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Sofern Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone von 40 m längs der B 48 geplant werden, sind dem LBM Detailpläne zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen und einvernehmlich mit der Dienststelle abzustimmen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass der Bundesstraße, insbesondere den straßeneigenen Entwässerungseinrichtungen keine Abwässer und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Eine Veränderung der Anlagen bedarf der Genehmigung des LBM. <p>Weitere Hinweise zu folgenden Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Einschränkungen des Verkehrsraums und Gefährdung des Straßenverkehrs während der Bauarbeiten, Beseitigung von Verunreinigungen, Ersatz bei Schäden und Mehraufwendungen, Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone, Gewährleistungsnachweis zur Blendwirkung von Photovoltaik und Solarthermieanlagen. 	<p>Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird. Das Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord abgestimmt. Oberflächenwasser und sonstige Abwässer werden nicht über die straßeneigenen Entwässerungseinrichtungen abgeleitet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p> <p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
9.	Landesforsten Rheinland-Pfalz, Forstamt Bad Sobernheim	<ul style="list-style-type: none"> Im Westen grenzt die Abteilung 1 des Gemeindewaldes Altenbamburg an das geplante Wohngebiet an:  <ul style="list-style-type: none"> Empfehlung, einen ausreichenden Sicherheitsabstand von mehr als 25 bis 30 m bzw. eine Baumlänge, bezogen auf die künftige Endhöhe 	<p>Die nordwestliche Baugrenze wird entsprechend dem Bestand mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zu den im Westen angrenzenden Waldflächen beträgt somit 12 m.</p> <p>Zur Sicherstellung der Verkehrssicherungspflicht wird der Niederwald in den angrenzenden Waldflächen zurückgeschnitten, sodass ein ausreichender Sicherheitsabstand eingehalten wird.</p>	<p><i>Die nordwestliche Baugrenze wird mit einem Abstand zu den westlich angrenzenden Waldflächen von 12 m festgesetzt.</i></p> <p><u>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</u></p> <p>Ja-Stimmen</p> <p>Nein-Stimmen</p> <p>Enthaltungen</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>des aktuellen Baumbestands, zwischen den baulichen Anlagen und den bestehenden Waldflächen vorzusehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Von der Alternative, den Niederwald auf den Stock zu setzen, wird abgeraten. 		
		<ul style="list-style-type: none"> Verweis auf die Verkehrssicherungspflicht der Ortsgemeinde Altenbamberg. Durch eine Haftungsverzichtserklärung könnte die Ortsgemeinde diese Pflicht und die damit verbundenen Kosten auf die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke übertragen. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
12.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> Hinweis auf die Problematik von dreiseitig erschlossenen Grundstücken. Empfehlung, die Erschließungskonzeption zu überdenken oder die überbaubaren Flächen großzügiger festzulegen, sodass auch nur zweiseitig erschlossene Baugrundstücke gebildet werden können. 	Die festgesetzten Baufenster dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Das Baufenster innerhalb der Ringstraße dient der Freihaltung der südwestlichen Grundstücksflächen von Gebäuden und ermöglicht somit nach Süden und Südwesten ausgerichtete Gartenbereiche. Mit Blick auf den Gestaltungsspielraum bei der Bebauung wird die Tiefe des Baufensters von 12 m auf 15 m erweitert.	<p><i>Die Tiefe der Baufenster wird von 12 m auf 15 m erweitert.</i></p> <p><u>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</u></p> <p>Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Empfehlung, aufgrund der festgesetzten Privatstraßen und deren Ausgestaltung Flächen für das Abstellen von Mülltonnen auszuweisen, um der Problematik von „wildem Abstellen“ im Straßenraum entgegenzuwirken. 	Die Standplätze für Abfallbehälter sind auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen. Das ordnungsgemäße Aufstellen der Abfallbehälter am Abholtag ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass Bautiefen von lediglich 10 m, insb. für barrierefreie Gebäude, sowie nordexponierte Grundstücke problematisch sind. Empfehlung, die Bautiefen großzügiger zu wählen. 	Die festgesetzten Baufenster dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Im Bereich der geplanten Doppelhausbebauung stellen die geringeren Bautiefen sicher, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen von Gebäuden freigehalten werden und ein Mindestmaß an Gartenflächen entsteht. Die Bautiefen im Bereich der geplanten Doppelhausbebauung werden beibehalten.	<p><i>Die festgesetzten Baufenster für die Doppelhausbebauung werden beibehalten.</i></p> <p><u>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</u></p> <p>Ja-Stimmen Nein-Stimmen</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
				Enthaltungen
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass einige überbaubaren Grundstücksflächen nicht lagegenau festgesetzt sind und hier die Vermaßung zu ergänzen ist. 	Die Vermaßung der überbaubaren Grundstücksflächen wird in der Planzeichnung ergänzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Empfehlung, in der Planzeichnung die Trennung WA-/MI-Gebiet deutlicher zu machen und hierzu das Planzeichen 15.14. (Knödellinie) zu verwenden. 	Die Trennung der Baugebiete wird deutlicher hervorgehoben und die Planzeichnung entsprechend angepasst.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass aus den Planunterlagen nicht hervorgeht, was konkret für die festgesetzten Wasserflächen gelten soll. Empfehlung, das Gewässer nachrichtlich darzustellen, falls keine weitergehende Funktion vorgesehen ist. Prüfung, ob eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Betracht kommt, sollte das Gewässer mit einer entsprechenden Maßnahme verbunden werden (z.B. Bestandteil einer Außengebietsentwässerung). 	Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird. Das Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord abgestimmt. Demnach ist der Graben im Norden des Plangebiets Bestandteil der Außengebietsentwässerung. Der Graben wird im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB festgesetzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass für noch neu zu bauende Straßen die Festsetzung zum Bezugspunkt bei der Höherermittlung baulicher Anlagen und Einfriedungen nicht dem Bestimmtheitsgebot entspricht, sofern noch keine Straßenplanung vorliegt bzw. in analoger Auslegung noch nicht einen gefestigten Stand i.S. einer unumstößlichen Planung erreicht hat. Empfehlung, Planstraßen(-abschnitte) zu benennen, die als Bezugspunkt gelten. Verweis auf die Urteile des OVG Koblenz vom 04.09.2020, Az. 8 C 11092/19 und vom 24.06.2021, Az. 1 C 11240/20. 	Es wurde eine Straßenplanung erstellt, die Gegenstand der Offenlage sein wird. Mit Vorlage der Erschließungsplanung genügt die Festsetzung zum Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen dem Bestimmtheitsgebot. Die Straßenhöhen der bestehenden und der geplanten Erschließungsstraßen werden als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> Frage, wie der Begriff „erschließende“ Verkehrsfläche auszulegen ist (fußläufig oder anfahrmäßig)? 	Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird diesbezüglich klargestellt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Empfehlung, eine Visualisierung zum Begriff der „Gebäudemitte“ (Gebäudeschwerpunkt oder straßenzugewandte Gebäudefassade) in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. 	Mit der Gebäudemitte ist die straßenzugewandte Gebäudefassade gemeint. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird klarstellend um eine Abbildung ergänzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass Doppelhäuser, die auf einem Grundstück errichtet werden, als Einzelhäuser gelten, für die eine Mindestgröße von 400 m² festgesetzt wurde. Dies kann daher dazu führen, dass die festgesetzte Mindestgröße für Doppelhaushälften von 240 m² ausgehebelt wird. 	Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 wird folgendermaßen angepasst: Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 400 m ² und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 200 m ² .	<p><i>Die festgesetzte Mindestgröße für Doppelhaushälften wird von 240 m² auf 200 m² verringert.</i></p> <p><u>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</u></p> <p>Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass hinsichtlich der Garagen der Bezug zu den Abstandsflächen des Hauptgebäudes den Gestaltungsspielraum einschränkt und hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit erkennbar ist. Empfehlung andere Festsetzungsmöglichkeiten, wie z.B. Flächenangaben oder Standortfestlegungen in der Planzeichnung. 	Die Festsetzung dient der Sicherstellung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes. Die Vorgartenbereiche entlang der Straßen werden damit von Bebauung freigehalten und der Straßenraum optisch aufgeweitet.	<p><i>Die Festsetzung zu Garagen und Carports wird beibehalten.</i></p> <p><u>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</u></p> <p>Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Empfehlung, hinsichtlich dem Ausschluss von Nebenanlagen im Bereich zwischen dem Gebäude und der Straße, eine exemplarische Auflistung zu erstellen. 	Der Ausschluss von Nebenanlagen zwischen dem Gebäude und der Straße dient dem Schutz der Vorgartenbereiche vor Versiegelung sowie der optischen Aufweitung des Straßenraums und somit der Schaffung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes.	<i>Der erforderliche Abstand der Nebenanlagen zu den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen wird von 5,0 m auf 3,0 m verringert.</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Bitte um Prüfung, ob bestimmte Arten von Nebenanlagen in diesem Bereich zugelassen werden können, z.B. unterirdische Anlagen oder Nebenanlagen, die keine Gebäude sind. • Weiterhin könnten nähere Bestimmungen gestalterischer Art zur Zulässigkeit getroffen werden. 	<p>Im Sinne einer besseren baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird die textliche Festsetzung Nr. 1.4 wie folgt angepasst: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem Abstand von mind. 3,0 m zu den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.</p>	<p><u>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</u></p> <p>Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass durch das mögliche Staffelgeschoss eine optisch dreigeschossige Bebauung entstehen kann. • Sollte dies nicht gewünscht sein, wird empfohlen, zusätzliche Höhen (Trauf-, Wandhöhe) oder eine Gebäudedifferenzierung nach Gebäudetyp festzusetzen. 	<p>Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und zulässigem Staffelgeschoss entspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,50 m wird einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung entgegengewirkt.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass die Festsetzung von lediglich drei Dachformen die Baufreiheit unbegründet stark einschränkt. Ein gestalterisches Konzept ist nicht erkennbar. • Empfehlung, die Festsetzung zu überdenken oder das gestalterische Konzept, das dieser Festsetzung zu Grunde liegt, ausführlich darzulegen. • Bitte um Prüfung hinsichtlich der Zulässigkeit von Abwandlungen von Sattel- und Walmdächern. 	<p>Die festgesetzten Dachformen orientieren sich an den im Plangebiet und den angrenzenden Wohngebieten vorherrschenden Dachformen. Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung einer städtebaulich harmonischen Dachlandschaft. Die geplante Bebauung fügt sich somit in das bestehende Ortsbild ein. Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 7.14 redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Abwandlungen von Sattel- und Walmdach fallen unter die in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 verwendeten Begriffe des Sattel- und Walmdaches.</p>	<p><i>Die festgesetzten Dachformen werden beibehalten.</i></p> <p><u>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</u></p> <p>Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Anregung, das Flachdach durch Angabe der Gradzahl zu definieren, um eine eindeutige Abgrenzung zum Pultdach zu erhalten. 	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 wird hinsichtlich der zulässigen Dachneigung für Flachdächer wie folgt ergänzt: Im Geltungsbereich sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° sowie Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass die Festsetzung zur zwingenden Kombination von Solarenergie und Dachbegrünung unverhältnismäßig ist und einen extrem starken Eingriff in die Baufreiheit darstellt. • Verweis auf den planerischen Grundsatz, wonach den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen ist. Der Vorrang von gestalterischen Festsetzungen vor planungsrechtlichen Festsetzungen ist in der Abwägung zu thematisieren. 	<p>Anlagen zur Nutzung von Solarenergie lassen sich sehr gut mit einer Dachbegrünung kombinieren und sind ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand technisch umsetzbar. Aus der Kombination können sich zahlreiche Synergieeffekte ergeben: Die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Regenwasserrückhaltung, die Wärmedämmung bzw. Kühlung von Gebäuden sowie das Mikroklima aus. Dadurch heizen sich die Photovoltaikmodule nicht so stark auf, wodurch deren Ertrag leicht steigt. Dem Planungsgrundsatz gemäß § 1a Abs. 5 BauGB, den Klimaschutz und die Klimaanpassung als Gegenstand der Stadtentwicklung zu fördern, wird somit entsprochen.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass die Sätze 1 und 2 zu den Werbeanlagen im Mischgebiet im Widerspruch stehen. • Sollte sich Satz 1 auf die Anbringung von Werbeanlagen am Gebäude beziehen, so wird angeregt, dies auch textlich zweifelsfrei klarzustellen. 	<p>Die Festsetzung bezieht sich auf die Anbringung von Werbeanlagen am Gebäude. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 wird entsprechend klargestellt.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Empfehlung, hinsichtlich der Einfriedungen den Abstand zur Straße bzw. zu den übrigen Grundstücksgrenzen zu definieren. 	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 2.4 wird folgendermaßen konkretisiert: Einfriedungen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und baulichen Anlagen in einer Höhe bis maximal 1,00 m zulässig.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf die Vollzugsproblematik hinsichtlich der Festsetzungen zu lebenden Einfriedungen. • Empfehlung, lediglich Einfriedungen zu regeln, die aus Baustoffen hergestellt sind. 	<p>Einfriedungen im Sinne des § 12 LBauO können auch nichtbauliche Anlagen, wie Hecken oder sonstige geschlossene Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sein. Für Einfriedungen ist eine Höhenbegrenzung festgesetzt. Es besteht kein weiterer Regelungsbedarf.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass nicht eindeutig ist, ob die Einfriedungsfestsetzungen auch für die privaten Grünflächen gelten sollen. Bitte um Klarstellung bzw. Ergänzung der Festsetzung. 	Die textliche Festsetzungen Nr. 2.4 bezieht sich auf sämtliche Einfriedungen innerhalb des Plangebietes. Eine Klarstellung ist nicht erforderlich.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Empfehlung, eine maximale Höhe sowie Mindestabstände von Stützmauern festzusetzen. 	Es wird eine textliche Festsetzung zur Gestaltung von Stützmauern in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese lautet wie folgt: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig und in einem Mindestabstand von 1,00 m zueinander zu errichten.	<i>Die Festsetzung zu Stützmauern wird angepasst.</i> <u>Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag</u> Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
		<ul style="list-style-type: none"> Empfehlung, zu Abgrabungen und Aufschüttungen ebenfalls Regelungen aufzunehmen. 	Hinsichtlich Abgrabungen und Aufschüttungen besteht kein Regelungsbedarf. Es gilt die Landesbauordnung.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Empfehlung, die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit im B-Plan festzusetzen. 	Hinsichtlich einer Festsetzung zur Zahl der Stellplätze, die über die geforderte Mindestanzahl der VwV hinausgeht, besteht auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, keine Erforderlichkeit.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Bitte, alle Hinweise und Abwägungsergebnisse, die für den Planvollzug erforderlich sind, auf der Planzeichnung zu vermerken. Bitte um Auflistung der sich im Rahmen der Abwägung ergebenden Änderungen, z.B. in der Begründung. 	Die Abwägungsergebnisse sind in der vorliegenden Synopse zusammengefasst. Darüber hinaus werden die wesentlichen Änderungen in Kapitel 2 „Verfahren“ der Begründung ergänzt und die wesentlichen Hinweise in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis zur Eintragung einer Erschließungsbau- last und zur dinglichen Sicherung von Leitungs- rechten. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Untere Wasserbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> Entlang des Gewässers 3. Ordnung ist ein Schutzstreifen von 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante des Grabens, von baulichen Anlagen, Auffüllungen und sonstiger Nutzung freizuhalten und gewässerverträglich zu bewirtschaften. 	<p>Der Gewässerrandstreifen wird durch eine zeichnerische und eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Die Begründung mit integriertem Umweltbericht wird redaktionell ergänzt.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass Anlagen im 10 m Bereich des Gewässers gem. § 36 WHG i.V.m. § 31 LWG der vorherigen Genehmigung bedürfen. Hinweis, dass Maßnahmen am Gewässer gem. § 68 WHG einer Plangenehmigung bzw. Planfeststellung bedürfen. Der bestehende Bewuchs am Gewässer ist zu erhalten und zu entwickeln. 	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Hinweis auf die Problematik der Außengebietsentwässerung und ggf. erforderlicher Maßnahmen. 	<p>Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird. Die Hinweise wurden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord abgestimmt.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass das Plangebiet gemäß der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ innerhalb eines Entstehungsgebietes liegt. 	<p>Der Umweltbericht wird hinsichtlich der Starkregengefährdung in Kapitel 8.5.5 „Schutzgut Wasser“ ergänzt. Die Außengebietsentwässerung ist Bestandteil des Entwässerungskonzeptes und im Rahmen der Offenlage einsehbar.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> Empfehlung, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten. 	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht in Kapitel 8.5.5 „Schutzgut Wasser“ aufgenommen.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> Empfehlung von Zisternen zur Brauchwassernutzung. 	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht in Kapitel 8.5.5 „Schutzgut Wasser“ aufgenommen.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>

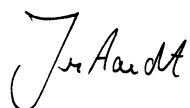
Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalte der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass das Plangebiet innerhalb der Zone IV eines im Entwurf befindlichen Heilquellenschutzgebietes befindet. Bis zur Neuregelung des Heilquellenschutzgebietes sind die Schutzbestimmungen der (zwischenzeitlich abgelaufenen) RVO vom 04.10.1985, Az: 56-62-7-1/79 zu beachten. 	Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Umweltbericht wird hinsichtlich des Heilquellenschutzgebietes in Kapitel 8.5.5 „Schutzgut Wasser“ ergänzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Brandschutzdienststelle <ul style="list-style-type: none"> Hinweise zum Brandschutz, insb. zur Löschwasserversorgung und zur Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen. Verweis auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		Abfallwirtschaftsbetrieb <ul style="list-style-type: none"> Hinweis zur Einhaltung der Schlepplagen von Abfallsammelfahrzeugen bei der Straßengestaltung. 	Es wurde eine Straßenplanung erstellt, die den gängigen Regelwerken entspricht. Diese wird Gegenstand der Offenlage sein. Die Schlepplagen für Abfallsammelfahrzeuge werden eingehalten.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass Straßen, die über keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge verfügen, nicht angefahren werden. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass bei Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum eine Durchfahrts Höhe von 4,00 m zu beachten ist. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans und bei späteren Planungen zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Bei Straßen mit einem hohen Gefälle/Steigung kann aus Sicherheitsgründen das Befahren abgelehnt werden. In den nächstgelegenen, befahrbaren Straßen sind dann entsprechende Stell-/Sammelplätze zu errichten. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen. Das ordnungsgemäße Aufstellen der Abfallbehälter am Abholtag ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Klimaschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass unter Berücksichtigung der derzeitigen Gegebenheiten die Versiegelung der gärtnerisch genutzten Grünflächen negative Auswirkungen auf das Klima hat. • Verweis auf den Planungsgrundsatz Innen- vor Außenentwicklung. • Hinweis, dass aufgrund der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern die Auswirkungen auf das Klima als überwiegend negativ eingeschätzt werden (Versiegelung, Energie, Wärmeversorgung). 	<p>Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Neuordnung des Gebiets sowie die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung zum Inhalt. Es handelt sich somit um eine Innenentwicklungsmaßnahme, sodass dem Planungsleitsatz gem. § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen wird. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die planungsrechtlich mögliche Versiegelung um ca. 1,1 ha reduziert.</p> <p>Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch grünordnerische Festsetzungen, wie Baum- und Strauchpflanzungen, Anpflanz- und Erhaltflächen, Begrünung der Dachflächen sowie Grundstücksfreiflächen werden negative lokale klimatische Auswirkungen verringert.</p> <p>Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich an der vorhandenen kleinteiligen und aufgelockerten Bebauungsstruktur im Plangebiet sowie den angrenzenden Baugebieten. Die Festsetzung dient somit der Erhaltung des in Altenbamberg bestehenden Ortsbilds.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass im westlichen Bereich die Verschattung aufgrund der Topographie und der Vegetation, die Nutzung von Solarenergie erschwert. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass bei der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung keine Vorgaben zu einer energieeffizienten und insektenfreundlichen Technik festgesetzt wird. 	<p>Ausführungen zur Auswahl insektenfreundlicher Leuchtmittel sind in Kapitel 8.7.1 des Umweltberichtes sowie in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans unter Nr. 3.4 enthalten.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass keine Möglichkeiten zu alternativen Mobilitätsformen wie z.B. eine Mobilitätsstation für Car-Sharing im B-Plan vorgesehen werden. 	<p>Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Wohngebietes sowie der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung wird von einer Mobilitätsstation für</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			Car-Sharing abgesehen. Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken können mit der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden.	
13.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach	<ul style="list-style-type: none">• Es muss sichergestellt werden, dass sich durch die Planung keine Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbeflächen des Stadtteils Bad Münster am Stein-Ebernburg ergeben.	Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird. Im Ergebnis ist eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen Gewerbelärmmissionen gegeben. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
19.	ALDI SE & Co. KG Bingen	<ul style="list-style-type: none">• Bitte um Berücksichtigung der Interessen der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Filiale. Die betrieblichen Abläufe der Filiale sollen keinen Einschränkungen z.B. durch schalltechnische Auflagen unterliegen.	Siehe lfd. Nr. 13 ALDI wurde im Rahmen des gemeinsamen Besprechungstermins am 24.11.2022 über die Ergebnisse des Schallgutachtens informiert.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.08.2021 in der Zeit vom 23.08.2020 bis einschließlich dem 24.09.2021. In diesem Verfahrensschritt gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

JESTAEDT + Partner



Mainz, den 02.09.2022