



**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
'SENIOREN-WOHNHEIM'**

Ortsgemeinde Fürfeld

**AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN
STELLUNGNAHMEN**

im Rahmen der

Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

sowie der

**Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange**

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

Stand: 10.02.2021

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Vorentwurfs-Unterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden im Zeitraum vom 02.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach (Rheingrafenstraße 11, 55583 Bad Kreuznach) zu den allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Dabei konnten sich die interessierten Bürger u. a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Den Bürgern wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im gleichen Zeitraum konnten die Planungsunterlagen auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist konnten Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Aus diesem Beteiligungsverfahren ging eine Stellungnahme vonseiten der Öffentlichkeit hervor:

1. „**Bürger 1**“ (Schreiben vom 29.06.2020).

Diese Stellungnahme wird auf den nachfolgenden Seiten aufgeführt und kommentiert.

Hinweise gemäß DSGVO:

Die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthaltenen Adressdaten werden im Rahmen der Ausreichung und Veröffentlichung von Beschlussunterlagen pseudonymisiert und mit einer Kennziffer (hier: „Bürger 1“) versehen.

Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen.

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten.

Die Mitglieder der politischen Gremien haben die Möglichkeit, die Stellungnahme mit dem Namen des Verfassers bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach (Rheingrafenstraße 11, 55583 Bad Kreuznach) abzufragen.

Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>1. „Bürger 1“ (Schreiben vom 29.06.2020)</p> <p>(...) hiermit nehme ich, [REDACTED] fristgerecht wie folgt schriftlich Stellung zu der o.g. Aufstellung eines vorgezogenen Bebauungsplans der Ortsgemeinde Fürfeld:</p> <p>1) Durch die geplante Bebauung mit einem Seniorenwohnheim für 90 Personen ist von einer zusätzlichen Belastung des Ortskanals Fürfeld, der vom Ortseingang Fürfeld, Hochstätter Straße, als Einleitpunkt für vorgenanntes Wohnheim, durch den gesamten Ort bis zum Ortsende Ibener Straße Richtung Hof-Iben verläuft, mit zusätzlich ca. 190 Personen täglich zu rechnen (Annahme täglich 90 Bewohner, 40 Mitarbeiter, 60 Besucher lt. Schallschutzgutachten Nr. 5345 von Dipl.-Ing. Armin Moll, Seite 16 oben, zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenresidenz Fürfeld“ (Teil der Unterlagen im Beteiligungsverfahren).</p> <p>Für diese weitere, noch höhere Belastung des Ortskanals ist dieser nicht ausreichend. Schon jetzt bestehen im gesamten Ortsbereich im Verlauf dieses Kanals Probleme mit Abwasser – Rückstau. Die neue, zusätzliche Belastung wird bei den betroffenen Anwohnern zu einer Verschärfung dieser Problematik führen.</p> <p>Die Kosten für eine notwendige Vergrößerung des Kanals durch den gesamten Ortsbereich werden aber nicht vom Verursacher („Wohnheim“) getragen.</p>	<p>Zu 1): Das Oberflächenwasser, welches den bei weitem stärksten Anteil des Abwassers ausmacht, muss gemäß der im Entwurf bereits vorliegenden Entwässerungs-Fachplanung vollständig auf der Fläche des Senioren-Wohnheims zurückgehalten werden – eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig, und eine Anbindung dafür wird daher auch gar nicht vorgesehen. Laut Auskunft der VG-Werke kann das anfallende Schmutzwasser (das ja ohnehin nur einen sehr geringen Anteil am Abwasser ausmacht) problemlos im Ortskanal bewirtschaftet werden. Zum einen sei der vom Einwender erwähnte „Rückstau“ nicht auf eine Überlastung des Kanals zurückzuführen gewesen, sondern mglw. auf gekappte landwirtschaftliche Drainageleitungen, wonach das dadurch nicht mehr ordentlich abgeleitete Wasser seinen Weg im Untergrund gesucht haben könnte. Zum anderen sei aber auch, aufgrund der seinerzeit bekannt gewordenen Probleme, im Jahr 2014 eine hydraulische Berechnung der Ortskanalisation erfolgt. Daraufhin sei der Kanal erst im Jahr 2015/2016 kurzfristig saniert worden. Seither habe es beim Träger auch keine Meldungen über Rückstaus mehr gegeben. Es gibt aber bereits Überlegungen, nördlich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken herzustellen, welches das bisher in die Kanalisation fließende Außengebietswasser aus südlichen bis westlichen Richtungen abzufangen und zurückzuhalten, sodass dann eine nochmalige Verbesserung der Mischwasserkanalisation gegenüber dem Status quo zu erwarten ist. Dies kann aber erst im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Hochwasservorsorgekonzepts geklärt werden.</p> <p>Zu 2):</p>

Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>2) Bei einer geplanten Belegungszahl mit 90 Personen, dem entsprechend zu erwartenden Besucherzahlen mit ca. 60 Personen und den Mitarbeitern von ca. 40 Personen sind die geplanten Parkplätze mit 32 bei weitem nicht ausreichend.</p> <p>Die wird deutlich durch folgendes Zitat aus dem Schallschutzgutachten Nr. 5345 von Dipl.-Ing. Armin Moll, Seite 16 oben, zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenresidenz Fürfeld“ (Teil der Unterlagen im Beteiligungsverfahren):</p> <p>„Nach Angaben des Auftraggebers muss während der Tageszeit von der An- und Abfahrt von ca. 60 Angehörigen und 40 Mitarbeitern für die Seniorenresidenz ausgegangen werden.“</p> <p>D. h. die Römerhaus Bauträger GmbH als Auftraggeber des vorgenannten Gutachtens rechnen selbst mit 100 Fahrzeugen pro Tag.</p>	<p>Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) vom Vorhabenträger abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.</p> <p>Die derzeit aber bereits geplanten Stellplatzbereiche sind aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich. Demnach sind 16 (wasserdurchlässig zu befestigende) Stellplätze im Bereich des Wohnheimes und seiner Zufahrt sowie weitere 16 Stellplätze auf den beiden separaten Parkplatz-Bereichen östlich des Baukörpers vorgesehen. Diese insgesamt 32 Stellplätze gehen somit über den gemäß der o. g. VV erforderlichen Bedarf für solche Anlagen deutlich hinaus, wonach für „Altenpflegeheime“ „1 Stpl. je 6- 10 Betten“ (im Mittel also 8 Betten) vorgegeben wird. Geplant sind 90 Betten, sodass $[90 : 8 =]$ 12 Stellplätze (und somit 20 weniger (!) als geplant) vorzuhalten sind. (Selbst bei der Anwendung des Höchst-Schlüssels (also 1 Stpl. alle 6 Betten) wären nur $[90 : 6 =]$ 15 Stellplätze (und somit immer noch 17 weniger als geplant) vorzuhalten).</p> <p>Der Vorhabenträger hat ergänzend dazu noch folgende Hinweise mitgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">- „Im Schallschutzgutachten gehen wir grundsätzlich von einem überzogenen täglichen (!) Ansatz (60 Besucher) aus, damit auch im Extremfall (Weihnachten) der rechnerische Nachweis nicht erreicht wird. Außerdem verweilen Besucher selten länger als 30 bis 45 Minuten im Haus.- Die ca. 40 Mitarbeiter arbeiten im Schichtbetrieb rund um die Uhr, sodass zur Tageszeit etwa die Hälfte der Mitarbeiter gleichzeitig im Dienst sind. Die Erfahrung hat gezeigt, dass einige Mitarbeiter regelmäßig mit dem Fahrrad bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen oder aber auch zu Fuß kommen“. <p>Aus langjährigen Erfahrungswerten aus zahlreichen vergleichbaren Projekten und zur Sicherung eines möglichst komfortablen Angebotes möchte der Vorhabenträger nun mit den 32 Plätzen aber ein Mehrfaches an Stellplätzen vorhalten, um die Notwendigkeit des Parkens an öffentlichen Straßen bei stärkerer Frequentierung zu vermeiden. Außerdem sind Fahrrad-Stellplätze im Eingangsbereich zum Hauptgebäude geplant.</p> <p>Zu 3) Die Angabe des Datums des Aufstellungsbeschlusses in besagter Bekannt-</p>

Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>3) Die „Öffentliche Bekanntmachung der Ortsgemeinde Fürfeld über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Senioren-Wohnheim“ sowie über die Durchführung des Beteiligtenverfahrens gemäß § 3 Abs. Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach vom 21.05.2020“ ist nicht ordnungsgemäß erfolgt. Es wird dort Bezug genommen auf einen Beschluss des Ortsgemeinderates Fürfeld vom 07.01.2020 zur Aufstellung. Dies ist nicht zutreffend.</p> <p>(...)</p>	<p>machung im Amtsblatt war sehr wohl korrekt. Am 07.01.2020 wurde der nun gültige Aufstellungsbeschluss gefasst; damit wurde im Jahr 2019 bereits erfolgter Aufstellungsbeschluss rückgängig gemacht.</p> <p>=> Beschlussempfehlung: Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den in der Stellungnahme des Planungsträgers jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt. Handlungsbedarf auf Ebene der Bebauungsplanung ist daraus nicht abzuleiten.</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/>

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 01.06.2020 bzw. 02.06.2020 wurden diejenigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

1. Einwender MIT abwägungsrelevanten bzw. zu beachtenden Stellungnahmen (Hinweise, Anregungen, Bedenken), die unten ausgewertet bzw. kommentiert werden

(Auflistung gemäß Datum der Stellungnahmen):

Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom ... / Eingang am ...	Zu berücksichtigende Aussagen
1.	Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie (Mainz)	vom 02.06.2020	Siehe unten
2.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Rheinhessen-Nahe-Hunsrück – Abtlg. 5 (Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde, Dienstsitz Simmern)	vom 03.06.2020	Siehe unten
3.	Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM)	vom 18.06.2020	Siehe unten
4.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz)	vom 25.06.2020	Siehe unten
5.	Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach (Bad Kreuznach)	vom 26.06.2020	Siehe unten
6.	Landesamt für Geologie und Bergbau (Mainz)	vom 30.06.2020	Siehe unten
7.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (Alzey)	vom 01.07.2020	Siehe unten
8.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach – Amt Bauen und Umwelt	vom 07.07.2020	Siehe unten
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Mainz)	vom 26.08.2020 (fast 8 Wochen verspätet)	Siehe unten

2. Einwender **OHNE** abwägungsrelevante oder anderweitig im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtende Stellungnahmen
 (Auflistung gemäß Datum der Stellungnahmen):

Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom ... / Eingang am ...	Hinweise
10.	Stadt Bad Kreuznach	vom 02.06.2020	Keine Bedenken
11.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Bonn)	vom 02.06.2020	Belange der Bundeswehr nicht berührt; bei aktueller Sach- und Rechtslage keine Einwände
12.	Amprion GmbH (Dortmund)	vom 03.06.2020	Keine Höchstspannungsleitungen im Planbereich vorhanden, keine in diesem Bereich geplant
13.	Landesforsten Rheinland-Pfalz - Forstamt Bad Sobernheim	vom 12.06.2020	Forstliche Belange nicht tangiert
14.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Idar-Oberstein)	vom 12.06.2020	Keine Anregungen oder Bedenken
15.	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte (Koblenz)	vom 16.06.2020	Keine Bedenken, keine Beteiligung mehr nötig
16.	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege Direktion Landesdenkmalpflege (Mainz)	vom 09.06.2020	Keine Kulturdenkmäler betroffen; Hinweis auf Beteiligung der GDKE-Direktion Landesarchäologie
17.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (Obermoschel)	vom 18.06.2020	Keine Einwände oder Anregungen
18.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (Idar-Oberstein)	vom 22.06.2020	Keine Anlagen im Zuständigkeitsbereich berührt
19.	Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz (Neustadt a. d. Weinstraße)	vom 23.06.2020	Keine Bedenken
20.	EWR Netz GmbH (Alzey)	vom 02.06.2020	Keine Bedenken; zurzeit keine Netzausbauarbeiten geplant oder in Ausführung
21.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. (Gensingen)	vom 03.07.2020	Stellungnahme nicht möglich, da Umweltbericht noch nicht vorliegt; weitere Beteiligung erforderlich
22.	RMR Rhein-Main Rohrleitungsgesellschaft m.b.H. (Köln)	vom 04.06.2020	Weder vorhandene Anlagen noch Planungen betroffen; aber Bitte um erneute Beteiligung, falls Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden
23.	Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes (Neustadt)	vom 26.06.2020	Keine Anregungen oder Bedenken

Alle sonstigen angeschriebenen Stellen haben **keine** Stellungnahme abgegeben.

Sämtliche Original-Stellungnahmen (auch die der nicht kommentierten) sind in der VG-Verwaltung einsehbar.

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>1. Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie (Mainz), Schreiben vom 03.06.2020</p> <p>(...) vielen Dank für Ihr Schreiben vom 01.06.2020 zum o.g. Bebauungsplan. Aus dem betroffenen Areal sind archäologische Funde bekannt: 1952 wurden hier am Südrand einer Sandgrube mehrere spätlatènezeitliche Gräber (ca. 100 v. Chr.) angeschnitten; die Inventare befinden sich heute im Alzeyer Museum. Daher handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Wir empfehlen daher dringend eine geomagnetische Voruntersuchung des Geländes.</p> <p>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 Fax: 06131-2016-333.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Wir bitten um weitere Einbindung in die Planungen.</p> <p>(...)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden auch dem Vorhabenträger mitgeteilt.</p> <p>Es wird dem Vorhabenträger angeraten, vor der Umsetzung des Vorhabens zu veranlassen, eine geomagnetische Prospektion um die Gefahr auszuschließen, dass - im Falle eines archäologischen Fundes während der Erdarbeiten - ein dann mglw. zeit- und kostenintensiver Baustopp verfügt werden muss, bis die Fachbehörde die besagten Grabungen und Dokumentationen abgeschlossen hat. Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ist für die Ortsgemeinde aber nicht gegeben.</p> <p>=> <u>Beschlussempfehlung:</u> <i>Kein Beschluss erforderlich (kein Entscheidungs- oder Handlungsbedarf für die Ebene der vorliegenden Bauleitplanung; die Hinweise der GDKE werden lediglich nachrichtlich in die Begründung und in die Hinweise und Empfehlungen im Satzungstext eingearbeitet).</i></p>
<p>2. DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück – Abtlg. 5 (Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde, Dienstsitz Simmern) (Schreiben vom 03.06.2020)</p> <p>(...) gegenüber Ihrer oben genannten Planung im Gemarkungsbereich Fürfeld bestehen aus landeskultureller und bodenordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings haben wir nachfolgende Hinweise zur Beachtung.</p> <p>Entsprechend dem Nachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz ist festgelegt, dass bei einer Einfriedigung und/oder der Begrünung der Anlage, bzw. des Baugebietes ein entsprechender Grenzabstand zu den verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen einzuhalten ist.</p> <p>Dies gilt ebenfalls für Anpflanzungen von landespflegerischen Ausgleichs- oder Ersatzflächen.</p>	<p>In Ziffer 1.7.1 der Textfestsetzungen („Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen des Baugebietes“) wird ausdrücklich festgesetzt, dass in den Randbereichen nur Bäume II. Ordnung zu pflanzen sind, die zudem einen Abstand zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen von mindestens 4 m einhalten müssen.</p> <p>Zudem ist in Abschnitt V., Ziffer 16 („Beachtung von Grenzabständen bei Einfriedungen und Pflanzungen“), ein Hinweis auf die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz aufgeführt (und ausdrücklich angemerkt, dass Einfriedungen gemäß § 42 dieses Gesetzes von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückbleiben müssen).</p> <p>Diese Vorgaben sind selbstverständlich auch bei den Flächen für Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen (auf der externen Fläche sind allerdings gar keine Gehölze vorgesehen).</p>

Falls sich im Plangebiet Drainageanlagen befinden, bitten wir um fachgerechtes Anschließen der verbleibenden Anlagen, damit keine Staunässe in der restlichen Ackerfläche entstehen kann. Für eine weitere Bewirtschaftung der Flurstücke Flur 12 Nr. 4 und Nr. 5 wurde zudem in Ihrem östlichen Planbereich keine entsprechende Wendemöglichkeit für landwirtschaftlichen Fahrzeuge vorgesehen.

(...)

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist selbstverständlich auf evtl. vorhandene Drainageleitungen zu achten.

Die nördlich des Plangebietes derzeit noch verbleibende Ackerfläche (Flst. 4 in Flur 12) kann weiterhin über den nordwestlich angrenzenden Wirtschaftsweg angefahren werden. Die westlich des Plangebietes künftig verbleibende Ackerparzelle 5 in Flur 12 wird auf zwei Seiten von Wegen umgeben sein (lediglich zum Plangebiet hin nicht), sodass ein Wenden weiterhin in hinreichendem Maße gewährleistet ist.

Die nun für die Bewirtschaftung entstehende Einschränkung, entlang der Westseite des geplanten Senioren-Wohnheim-Anlage nicht auch noch einen separaten Wendeweg (als kommunale Fläche) eingerichtet zu bekommen, ist zweifellos geringfügig und hinnehmbar (soweit es überhaupt eine Einschränkung ist). Es wäre daher unverhältnismäßig, wenn auf einer gemeindlichen Fläche eine solche Fläche hergestellt würde, damit ein Nachbar keine Bewirtschaftungseinschränkungen erleidet. Ein entsprechender Weg ist somit – wenn erforderlich – selbstverständlich auf der Fläche und zu Lasten der Eigentümer der Landwirtschaftsflächen herzurichten.

=> Beschlussempfehlung:

Eine separate zusätzliche Wendemöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge am Westrand des Plangebietes wird nicht festgesetzt.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat zu dem Beschlussvorschlag:

JA: NEIN: ENTHALTUNG:

Darüber hinaus ist kein Beschluss erforderlich.

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>3. Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (Schreiben vom 18.06.2020)</p> <p>(...) mit der Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Senioren-Wohnheims am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde beabsichtigt. Dabei soll die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Herstellung einer neuen Gemeindestraßenanbindung auf der Parzelle eines vorhandenen befestigten Wirtschaftsweges an die Landesstraße L 410 erfolgen.</p> <p>Dem Planungsvorhaben der Ortsgemeinde stehen wir dem Grunde nach positiv gegenüber.</p> <p>Eine Zustimmung im Bebauungsplanverfahren kann zum aktuellen Zeitpunkt allerdings nicht ausgesprochen werden; diese setzt voraus, dass anhand von Detailplanunterlagen zur verkehrlichen Anbindung der hinzukommenden Gemeindestraße die Belange unseres LBM Bad Kreuznach umfassend geprüft werden können.</p> <p>Eine einvernehmliche Abstimmung über die Ausgestaltung des neuen Knotenpunktes stellt zudem die Voraussetzung dar zur späteren Widmung der Gemeindestraße, die gemäß § 36 Absatz unterliegt, sofern die Gemeindestraßenanbindung - wie im vorliegenden Fall - außerhalb des festgesetzten Erschließungsbereiches einer Ortsdurchfahrt an eine Landes- oder Kreisstraße anbindet.</p> <p>Zudem sind entsprechend dieser Detailplanung die Bebauungspiangrenzen festzusetzen, um über das Bauleitplanverfahren das Baurecht für die erforderlichen Verkehrsflächen im Einmündungsbereich der L 410 mit der neuen Gemeindestraßenanbindung herstellen zu können.</p> <p>Wir bitten daher um Beachtung der nachfolgend aufgeführten Bedingungen sowie um Vorlage weiterer Planunterlagen wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der zur Gemeindestraße auszubauende Wirtschaftsweg (Parzelle 547) sowie der Einmündungsbereich L 410/neue Gemeindestraße ist verkehrsgerecht nach den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) auszugestalten. <p>Vor der Herstellung der neuen Anbindung ist die technische Ausbildung des Verknüpfungspunktes im Rahmen einer Detailplanung einvernehmlich mit unserem Hause abzustimmen.</p> <p>Hierzu bitten wir um Vorlage eines Lageplans im Maßstab 1 : 250 mit Eintragung der Trassierungselemente der neuen Gemeindestraße (Radien, Querschnitte für den Ausbau, Fahrbahnaufbau etc.). Weiterhin sind uns Detailpläne, insbesondere</p>	<p>Die grundsätzlich positive Stellungnahme des LBM wird begrüßt.</p> <p>Eine Detailplanung für die neue Anbindung des bisherigen Wirtschaftsweges an die Landesstraße wurde inzwischen bereits erstellt und mit dem LBM vorabgestimmt. Die Ergebnisse wurden in den nun vorliegenden Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. (<i>Weitere Aussagen dazu s.u.</i>)</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde inzwischen entsprechend vergrößert, um diejenigen Flächen im Bereich der Einmündung einzubeziehen, auf denen baurechtlich relevante Änderungen erforderlich werden.</p> <p>Die angemahnte Detailplanung wurde - gemäß den nebenstehend aufgeführten genannten Vorgaben, Richtlinien und weiteren, im Abstimmungsprozess seitens des LBM vorgegebenen Auflagen – inzwischen erstellt und dem LBM zur Abstimmung vorgelegt. Dabei hatte sich u. a. auch ergeben, dass seitens des Einwenders zwar das nebenstehend geforderte 3-achsige Müllfahrzeug grundsätzlich als Bemessungsfahrzeug für die Ausbildung der Radien etc.</p>

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>mit Nachweis der Anfahrtsichtweiten im Maßstab 1 : 500 sowie der entsprechenden Schleppkurvenuntersuchung (Ein- und Ausfahradien) zur fachtechnischen Prüfung im Maßstab 1 : 250 vorzulegen. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug zugrunde zu legen.</p> <p>Bei der Ausgestaltung der Zufahrt ist zu beachten, dass diese dahingehend konzipiert wird, dass ein Rechtsab- und Rechtseinbiegen ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn möglich ist. Die Radien der Zufahrt sind entsprechend der Schleppkurvennachweise zu planen und auszubilden.</p> <p>Die Bebauungspiangrenzen sind entsprechend dieser Detailplanung festzulegen, sodass für die erforderlichen Verkehrsflächen Baurecht erzielt werden kann.</p> <p>Die erforderlichen Anfahrtsichtweiten sind für die zulässige Geschwindigkeit im Zuge der Landesstraße nachzuweisen, für die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h somit für 70 m. Dabei ist der Nachweis zu führen, dass Bepflanzungen / Bebauungen etc. im Einmündungsbereich keine Sichtbehinderung und damit einhergehend keine Verkehrsgefährdung darstellen. Die notwendigen Sichtdreiecke sind herzustellen und auf Dauer von Bewuchs und von einer Bebauung freizuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none">- Gemäß § 19 Abs. 1 LStrG hat beim Bau einer neuen Kreuzung der Träger der hinzukommenden Straße die Kosten der Kreuzung zu tragen; dazu gehören auch die Kosten von Änderungen, die infolge der neuen Kreuzung an den übrigen öffentlichen Straßen notwendig sind. Die spätere Unterhaltung des Knotenpunktes wird nach Fertigstellung das Land übernehmen.- Über die Ausgestaltung des neuen Verknüpfungspunktes an der Landesstraße sowie über die Kostentragung, die Bauausführung und die spätere Unterhaltung des Einmündungsbereiches ist vor Ausbaubeginn eine Ausbauvereinbarung zwischen der Ortsgemeinde und unserem Hause abzuschließen. Eine entsprechende Vereinbarung wird der Ortsgemeinde nach Vorlage und einvernehmlicher Abstimmung der Planunterlagen (den Bauentwurf mit Erläuterungsbericht bitten wir uns hierzu in zweifacher Ausfertigung zukommen zu lassen) übersandt.- Die neue Verkehrsanbindung ist nach einvernehmlicher Abstimmung mit unserem Hause als Gemeindestraße zu widmen. Entsprechend § 36 Abs. 1 LStrG bedarf die Widmung einer nicht öffentlichen Straße, die außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt an eine Landesstraße ange-	<p>anzusetzen ist, dass aber zusätzlich noch die Möglichkeit der Ausfahrt eines Sattelzuges von der neuen Planstraße auf die Hochstätter Straße gesichert werden muss. (<i>Dazu siehe Anlage mit dem Lageplan der Straßenplanung, die als neuer Teil des VEP auch Anlage zur Bebauungsplanung wird</i>).</p> <p>Die weiteren Details der Planung sind vor der Umsetzung weiterhin mit dem LBM abzustimmen.</p> <p>Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches wurden entsprechend so erweitert, dass sämtliche Flächen einbezogen werden, auf denen flächenrelevante Veränderungen für die neue Einmündung vorzunehmen sind, sodass das erbetene Baurecht über die Bebauungsplan gesichert wird (<i>dazu siehe aktualisierte B-Plan-Fassung</i>).</p> <p>Auch die freizuhaltenden Sichtdreiecke wurden bereits gemäß den Anregungen des LBM in die aktualisierte Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen; die darin zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen werden nun bereits in den Textfestsetzungen (Ziffer 1.8f.) definiert.</p> <p>Die Pflicht zur Tragung der Kosten für diese Maßnahme sind dem Planungsträger sowie dem Vorhabenträger bewusst; Details zur Aufteilung der Kosten werden im Durchführungsvertrag zwischen diesen beiden Parteien geregelt. Auch die künftige Unterhaltungspflichtigkeit des Straßenbaulasträgers ist der Gemeinde bewusst.</p> <p>Auch das Erfordernis des Abschlusses der genannten Ausbauvereinbarung ist dem Planungsträger bekannt. Der LBM wird zu diesem Zweck die genannten Unterlagen nach Fertigstellung erhalten.</p> <p>Die Aussagen des LBM zu den Anforderungen an eine Widmung als Gemeindestraße werden zur Kenntnis genommen; auch dies ist mit dem LBM entsprechend abzustimmen.</p>

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>bunden wird, der Zustimmung unserer Straßenbaubehörde. Die vor genannten Bedingungen zur Ausgestaltung des neuen Knotenpunktes sind hierbei zu beachten. Die Widmungsunterlagen sind uns zu gegebener Zeit zur einvernehmlichen Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Über die zuvor genannten straßenrechtlichen und verkehrstechnischen Aspekte hinaus bitten wir bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um Beachtung der nachfolgend aufgeführten allgemeinen Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der öffentlichen Straße, insbesondere den straßeneigenen Entwässerungseinrichtungen, dürfen keine Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Des Weiteren dürfen diese Anlagen gegenüber ihrer heutigen Lage, Ausgestaltung und Nutzung ohne eine entsprechende Erlaubnis unseres LBM Bad Kreuznach nicht verändert werden. Auch dürfen durch die vorgesehene Erschließungsstraße die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen und -leitungen sowie der Oberflächenabfluss der Landesstraße nicht beeinträchtigt werden. Die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten. - Mit den Bebauungsplanentwurfsunterlagen wurde eine schalltechnische Bewertung mit dem Ergebnis vorgelegt, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte im Hinblick auf den von der L 410 sowie der B 420 ausgehenden Verkehrslärm nicht überschritten werden. <p>Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass unserem LBM als Straßenbaulastträger der L 410 sowie der B 420 keine Nachteile bezüglich Lärmschutzmaßnahmen entstehen dürfen; dies ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln und die Kommune hat die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung zu übernehmen. Darüber hinaus hat die Kommune mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass die Straßenbaulastträger <i>Bund</i> und <i>Land</i> bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 420 oder L 410 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben haben, als diese über das hinausgehen, was die Kommune im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Von den Maßnahmen der Bauleitplanung, einschließlich externer Kompensationsmaßnahmen, die gemäß Begründungstext im weiteren Verfahren noch festzulegen sind, dürfen keine Bundes-, Landes- und/oder Kreiseigentumsflächen in Anspruch genommen werden; dies ist in eigener Zuständigkeit durch die Kommune zu prüfen. Inwieweit Ausnahmen vorstellbar wären, ist in jedem Fall mit unserem LBM einvernehmlich abzustimmen. 	<p>Auch sämtliche ab nebenstehendem Absatz aufgelisteten „allgemeinen Bedingungen“ werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung bzw. der Unterhaltung der Verkehrsflächen etc. berücksichtigt.</p> <p>Die Straßenentwässerungseinrichtungen des Trägers der Landesstraße werden zur Entwässerung des Baugebietes nicht in Anspruch genommen.</p> <p>Die Hinweise zur schalltechnischen Bewertung werden zur Kenntnis genommen; sie sind dem Planungsträger bekannt. Die für die aktuelle Umsetzung des Senioren-Wohnheims notwendigen immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse (und somit eben das, „<i>was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ... regeln</i>“ muss“) werden – durch ein schalltechnisches Gutachten gewährleistet, deren Empfehlungen in vollem Umfang als verbindliche Vorgaben in die Bebauungsplanung übernommen und durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert wurden. Den genannten Straßenbaulastträgern werden somit keine Nachteile bezüglich der Einforderung von Lärmschutzmaßnahmen durch Verkehrsgerauschemissionen der im Umfeld verlaufenden klassifizierten Straßen entstehen.</p> <p>Auch die nun neu festgesetzten Flächen für die externen Kompensationsmaßnahmen liegen hinreichend weit entfernt von der klassifizierten Straßen und haben keine Auswirkungen auf straßenrechtliche Belangen.</p>

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Ausführungen im weiteren Verfahren sowie um Detailabstimmung über den neuen Anbindungspunkt an die L 410 wie zuvor beschrieben.</p> <p>Bis zur einvernehmlichen Abstimmung ist unsere Zustimmung im Verfahren als <i>nicht erteilt</i> anzusehen.</p> <p>(...)</p>	<p>Die Ausführungen des LBM wurden gemäß den vorstehenden Erläuterungen inzwischen, soweit in der Bauleiplanung regelbar, berücksichtigt.</p> <p>Der LBM wird zudem in der anstehenden Offenlage selbstverständlich erneut beteiligt.</p> <p>=> <u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Den Anregungen und Forderungen des LBM wird in vollem Umfang entsprochen: Die Hinweise und Auflagen werden – soweit im Bebauungsplan regelbar - gemäß den vorstehenden Erläuterungen und den inzwischen erstellten Planungen (<u>s. Anlage</u>) in die Plan- und Text-Unterlagen eingearbeitet.</p> <ul style="list-style-type: none">- Da die Straßenanbindung in den Geltungsbereich einbezogen werden muss, um Baurecht für die Umgestaltung zu schaffen, muss dieser somit entsprechend der neuen Planfassung (s. Anlage) erweitert werden.- Die Aufweitung der Straßenfläche für die vom LBM geforderten Schleppkurven hat auch eine Verkleinerung des westlichen Gehwege-Randes der südlichen Hochstätter Straße (dort, wo die Planstraße zum neuen Fußweg zu queren ist) zur Folge (s. Anlage).- Es wird gegenüber der Planfassung des Vorentwurfes zudem ein neuer (wasserdurchlässig zu befestigender) Fußweg auf der für die Verschwenkung angelegten Verkehrsbegleitgrün-Fläche westlich der Einmündung geplant, der bis zum Ende der Verkehrsinsel führt, wo eine sichere Querung zum Fußweg zum Friedhof möglich ist. (<i>Erläuterung anhand des Luftbildes etc. auf der nächsten Seite</i>). <p><i>Die übrigen Hinweise und Vorgaben des LBM sind im Vorfeld bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung sowie während der Bauphase seitens des Vorhabenträgers zu beachten.</i></p> <p>Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat zu dem Beschlussvorschlag:</p> <p>JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____</p>



**4. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz)**
(Schreiben vom 25.06.2020)

(...)

zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Regelungen zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung werden im gleichzeitig vorgelegten Bebauungsplan festgelegt.

2. Starkregen

Der Planbereich liegt nicht in einem besonders durch Sturzfluten nach Starkregen gefährdeten Bereich. Das Planungsbüro geht zudem auf die Sturzflutgefährdung ein.

3. Bodenschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend zur den im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartierten Ablagerungsstellen „Fürfeld, Im Grubenacker“ (Reg.-Nr. 133 01 032 - 0211) und „Fürfeld, Im bösen Morgen“ (Reg.-Nr. 133 01 032 - 0209). Hier wurden laut Erhebungsbogen Erdaushub und Bauschutt, an der Ablagerungsstelle „Fürfeld, Im Grubenacker“ zusätzlich Siedlungsabfälle abgelagert. Die Auszüge aus dem Bodenschutzkataster liegen als Anlage bei.

Für die Ablagerungsstellen besteht der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG). Ich weise darauf hin, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten handelt, die vollständig durch Untersuchungen belegt sind. Das tatsächlich anzutreffende Schadstoffinventar sowie die Ausdehnung der Altablagerungen können daher abweichen.

Im Rahmen einer geo- und umwelttechnischen Untersuchung durch das Büro Rubel & Partner (Bericht vom 13.03.2020) wurde der Untergrund des Plangebietes durch insgesamt sieben Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 7,0 m u. GOK erkundet. Aufschüttungen wurden dabei nicht angetroffen. Lediglich der durchschnittlich ca. 0,3 – 0,4 m mächtige Oberbodenhorizont wird im gutachterlichen Bericht als Aufschüttung angesprochen. Allerdings geben weder die Beschreibungen der Bohrprofile noch sonstige Ausführungen im Bericht konkrete Hinweise auf angeschüttetes Bodenmaterial. Eine Ausdehnung der o. g. Altablagerungen in das Plangebiet ist somit auszuschließen.

In den Bodenmischproben (MP 1 und MP 2) des gewachsenen Bodens liegen die analysierten Schadstoffgehalte unterhalb der Prüfwerte gemäß BBodSchV (Kinderspielflächen) bzw. der Zuordnungswerte der LAGA-Einbauklasse Z0.

Zu 1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Diese Regelungen werden bereits in Kap. 6.2 der Begründung entsprechend erläutert. *(Daher ist dazu auch kein Beschluss erforderlich).*

Zu 2. Starkregen

Darauf wird ebenfalls bereits in Kap. 6.2 der Begründung sowie in Ziffer 3 der Hinweise und Empfehlungen im Satzungstext eingegangen.

(Daher ist auch dazu kein Beschluss erforderlich)

Zu 3. Bodenschutz

Für die genannten Ablagerungsstellen bestand zumindest pauschal der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (altlastverdächtige Fläche i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG). Somit war Untersuchungsbedarf gegeben.

Weder die Beschreibungen der Bohrprofile noch sonstige Ausführungen in dem ersten Boden-Gutachten hatten konkrete Hinweise auf angeschüttetes Bodenmaterial gegeben. Eine Ausdehnung der nebenstehend genannten Altablagerungen in das Plangebiet war somit bereits auszuschließen.

Auch in den analysierten Bodenmischproben des gewachsenen Bodens hatten die Schadstoffgehalte laut Gutachten unterhalb der Prüfwerte gemäß BBodSchV (Kinderspielflächen) bzw. der Zuordnungswerte der LAGA-Einbauklasse Z0 gelegen.

Aufgrund der nebenstehend erläuterten Bedenken zur potenziell möglichen unterirdischen Ausbreitung von Deponiegasen in das Plangebiet musste dann aber die angeregte qualifizierte Boden-Luft-Untersuchung durchgeführt werden. Diese umwelttechnische Stellungnahme (RUBEL & PARTNER 2020b, vom 04.09.2020) wird zur Offenlage Anlage der Planung.

Als Ergebnisse dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass „in den untersuchten Bodenluftproben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Deponiegasen gefunden [wurde]. Die Analysewerte für Wasserstoff, Methan, Kohlenmonoxid und Schwefelwasserstoff liegen unterhalb der Bestimmungsgrenzen. Die Werte für Kohlendioxid, Stickstoff und Sauerstoff liegen in den für Bodenluft typischen Konzentrationen vor. Auf Grundlage der Ergebnisse der

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Altablagerungen mit Siedlungsabfällen infolge von Zersetzungsprozessen Deponiegas (vornehmlich Methan und Kohlendioxid) emittieren können. Beim Eindringen in Gebäude (z. B. durch Fugen oder Risse) können sich explosionsgefährliche, brennbare oder erstickend wirkende Gasgemische bilden. Dieses kann sich in durchlässigen Böden über vergleichsweise große Distanzen (mehrere hundert Meter) ausbreiten. In feinkörnigen, lehmig-tonigen Böden ist eine seitliche Gasmigration nur über wenige Meter möglich. Eine Gefährdung über den Ausbreitungspfad Bodenluft – Außenluft ist aufgrund eines anzunehmenden Verdünnungsfaktors von 10.000 grundsätzlich auszuschließen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

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

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

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

umwelttechnischen Untersuchungen besteht aus Sicht von Rubel & Partner kein weiterer Handlungsbedarf (RUBEL & PARTNER 2020b, S. 3).*

Die nebenstehend geäußerten Bedenken können gemäß den Ergebnissen der ergänzenden Boden-Luft-Untersuchung als ausgeräumt angesehen werden. Es kann mit diesen Ergebnissen nun auch sicher davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Der in den Geltungsbereich hineinragende Teil der Altablagerungsfläche wird in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nachrichtlich gekennzeichnet.

=> Beschlussempfehlung zu Punkt 3:

Den Anregungen und Forderungen der SGD RegioWAB wird gemäß den vorstehenden Erläuterungen entsprochen.

- Die den Geltungsbereich am Westrand tangierende Teilfläche der o.g. Altablagerung wird in der Planzeichnung nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.
- Im Satzungstext wird diese Kennzeichnung textlich gefasst und erläutert.
- Die Boden-Luft-Untersuchung (RUBEL & PARTNER 2020b, vom 04.09.2020) wird fortan Offenlage Anlage der Planung.
- Die für die Bauleitplanung relevanten Aussagen zu dieser Thematik werden gemäß den Aussagen der Einwenderin sowie den vorstehenden Kommentierungen dazu in die Begründung eingearbeitet.

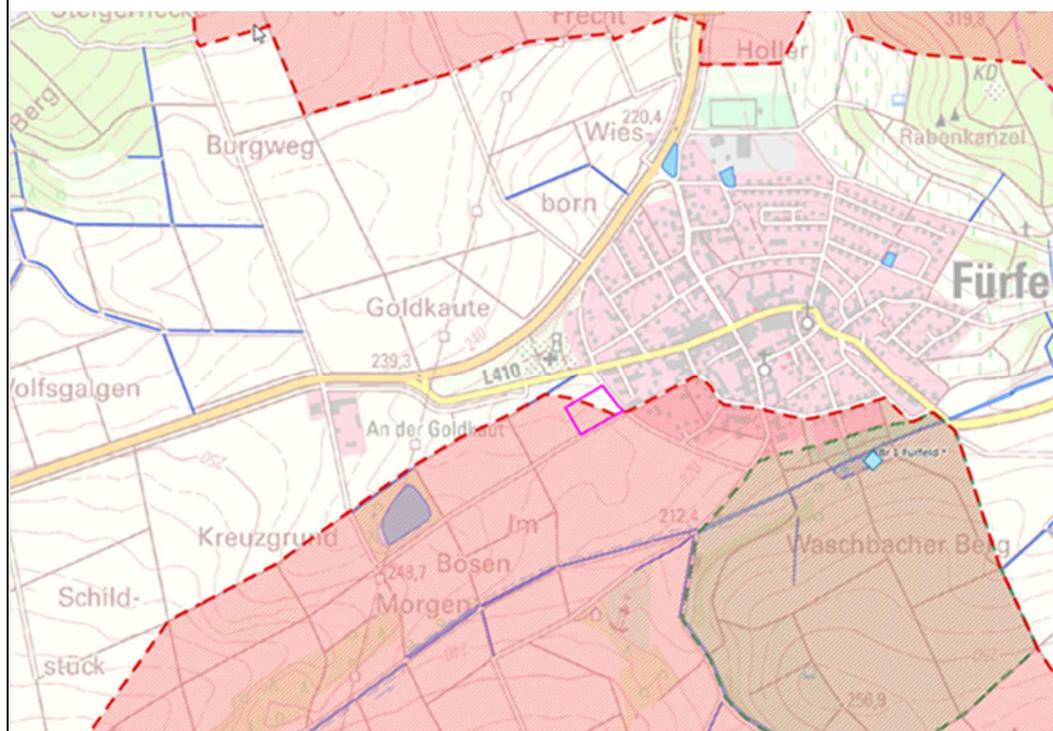
Die übrigen Hinweise und Vorgaben sind im Vorfeld bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung sowie während der Bauphase seitens des Vorhabenträgers zu beachten.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat zu dem Beschlussvorschlag:

JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____

4. Wasserschutzgebiete

Unternehmen nach Art, Umfang und Zweck
Der in dem von der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach zur 3. Änderung des FNP vorgelegten Kartenausschnitt dargestellte Bereich für ein Senioren-Wohnheim liegt teilweise in der Wasserschutz-Zone III des zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Fürfeld“.



grüne Fläche: WSG Zone II
rote Fläche: WSG Zone III
lilafarbene Linie/Fläche: Lage des beabsichtigten Vorhabens

Fachliche Beurteilung des Vorhabens

Dem Vorhaben wird zugestimmt, wenn folgendes beachtet wird:
- Die Abwasserleitungen und -kanäle sind entsprechen der Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 142 zu planen, zu betreiben und zu unterhalten.

Zu 4. Wasserschutzgebiete

Die Lage in der besagten Wasserschutzzone wurde bereits berücksichtigt: In der Planzeichnung ist die WSZ III nachrichtlich eingezeichnet, und im Satzungstext wurde diese unter Abschnitt IV. („Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen, und darauf hingewiesen, dass „die in der Rechtsverordnung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes festgesetzten Auflagen und Nutzungseinschränkungen sowie die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Arbeitsblatt W 101) zu beachten [sind]. Zudem sind auch die unter Ziffer 1 in dem unten folgenden Abschnitt V aufgeführten Hinweise zu beachten“.

Darüber hinaus sind in Ziffer 1 des Abschnitts V. des Satzungstextes weitere Hinweise für die Bebauung und die sonstige Nutzung in dem davon betroffenen Teilgebiet formuliert (Beachtung von Richtlinien, Technischen Anforderungen etc.).

Soweit in den Textteilen noch nicht enthalten, sollten die nebenstehend von der Einwenderin aufgeführten Vorgaben an der o. g. Stelle noch ergänzt werden.

Diese sind vom Vorhabenträger bei den weiteren Planungen und bei der Realisierung frühzeitig zu beachten, und die Einhaltung der Auflagen ist im Bau-

- Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden in der belebten Bodenzone zu versickern, da in der belebten Bodenzone ein erhöhter Abbau und eine Sorption verschiedener Stoffe stattfindet und diese somit einen erhöhten Schutz für das Grundwasser darstellt. Ein Metaldach sollte nicht zugelassen werden, da ein Austrag von Metallen in den Untergrund und somit ins Grundwasser nicht ausgeschlossen werden kann. Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser entsprechend des DWA Merkblattes M 153 bzw. des nach Überarbeitung neuen Merkblattes DWA A 102 sollten beachtet werden.
- Das von metallisch blanken Dacheindeckungen abfließende Niederschlagswasser darf aufgrund der in Lösung gehenden Metalle nicht über die belebte Bodenzone versickert werden und ist entsprechend zu behandeln (s. auch DWA Merkblatt M 153 unter Pkt. 5.3.2).

Für die Erdarbeiten ist folgendes zu beachten:

- Bei Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass eine Boden- bzw. Grundwasserverunreinigung durch die in den verwendeten Maschinen, Geräten und Fahrzeugen vorhandenen wassergefährdenden Stoffe (z. B. Hydrauliköl, Schmieröl, Kühlfüssigkeit, Kraftstoff) unter keinen Umständen zu besorgen ist. Undichte Geräte dürfen nicht eingesetzt werden.
Grundsätzlich dürfen Handlungen, bei denen wassergefährdende Stoffe anfallen, nur unter Beachtung entsprechender Schutzmaßnahmen nach der Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung – AwSV) durchgeführt werden.
- Verfüllungen und Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen, das am Ort des Einbaus nicht zu schädlichen Bodenveränderungen führt. Für die Aufbringung von Bodenmaterial in oder auf die durchwurzelbare Bodenschicht gelten die Anforderungen des § 12 BBodSchV (Vorsorgewerte bzw. für andere Parameter die Z0-Werte der LAGA M 20, TR Boden vom 05.11.2004). Die genannte Anforderung gilt auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehender Schichtung gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind.

(...).

Anlagen

Auszüge aus dem Bodenschutzkataster
(sind auf den nächsten beiden Seiten einkopiert)

genehmigungsverfahren zu belegen. Auch in der Begründung werden diese Aspekte ergänzt.

Auch die nebenstehend formulierten Hinweise zur Berücksichtigung bei Erdarbeiten werden in den Satzungstext im Abschnitt „Hinweise und Empfehlungen“ eingearbeitet.

> Beschlussempfehlung zu Punkt 4:

Den Anregungen und Hinweisen der SGD RegioWAB wird in vollem Umfang entsprochen. Die Hinweise und Auflagen werden – soweit im Bebauungsplan regelbar - gemäß den vorstehenden Erläuterungen in die genannten Text-Abschnitte des Satzungstextes eingearbeitet. Zudem werden die für die Bauleitplanung relevanten Aussagen zu dieser Thematik gemäß den Aussagen der Einwenderin sowie den vorstehenden Kommentierungen dazu in die Begründung eingearbeitet.

Die übrigen Hinweise und Vorgaben sind im Vorfeld bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung sowie während der Bauphase seitens des Vorhabenträgers zu beachten.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat zu dem Beschlussvorschlag:

JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____

Anlage 1 zum Schreiben der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz) vom 25.06.2020

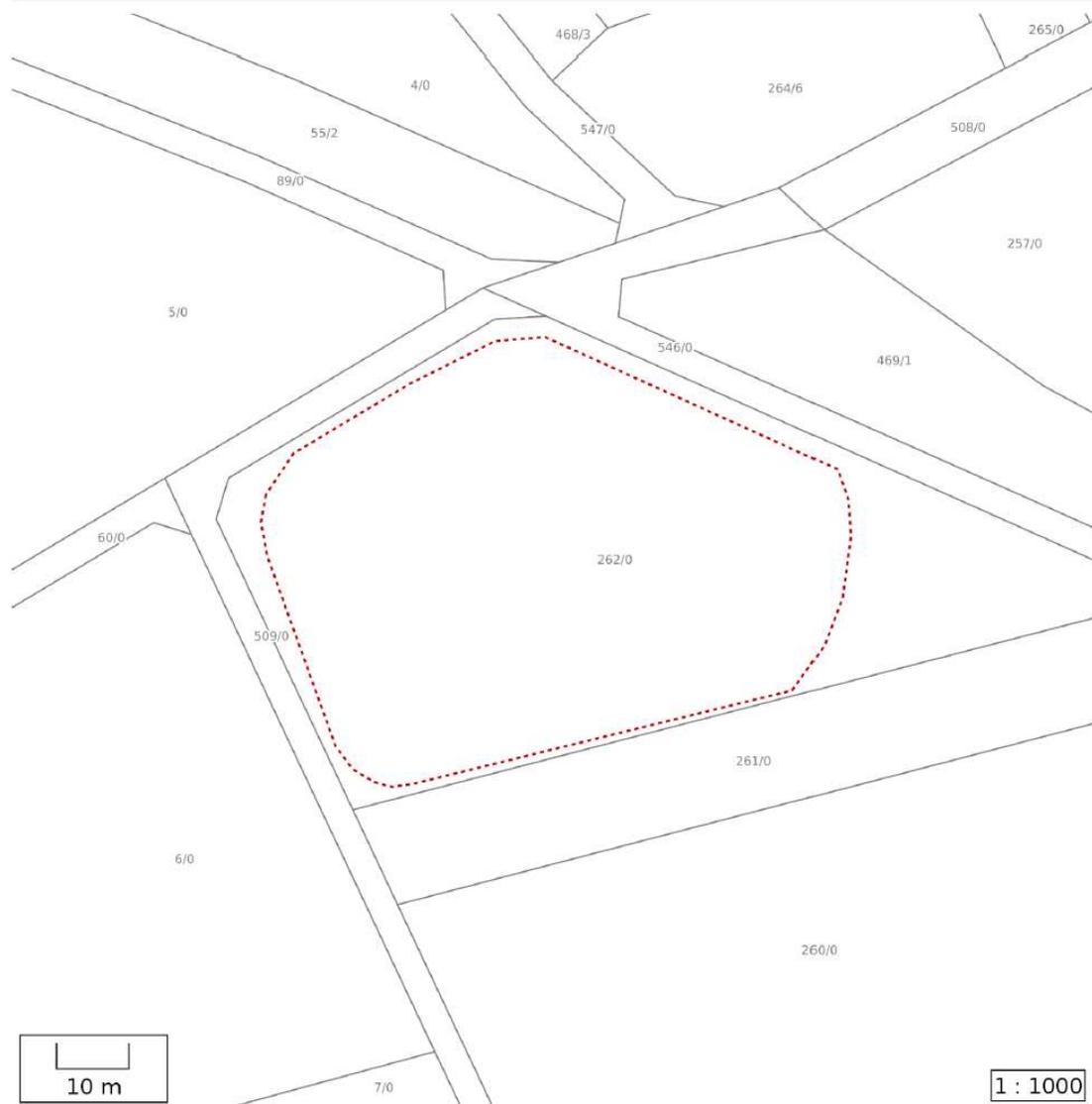
Lageplan (Auszug aus Liegenschaftskarte)



Auszug aus dem Bodenschutzkataster – hier:
Ablagerungsstelle Fürfeld „Im Grubenacker“
(Reg.-Nr. 133 01 032-0211 / 000-00),
eingestuft als „Altablagerung, altlastverdächtig“
(Ausschnitt, hier unmaßstäblich)
– die Fläche liegt westlich des Plangebietes
(tangiert den Geltungsbereich an dessen Westrand)

Anlage 2 zum Schreiben der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz) vom 25.06.2020

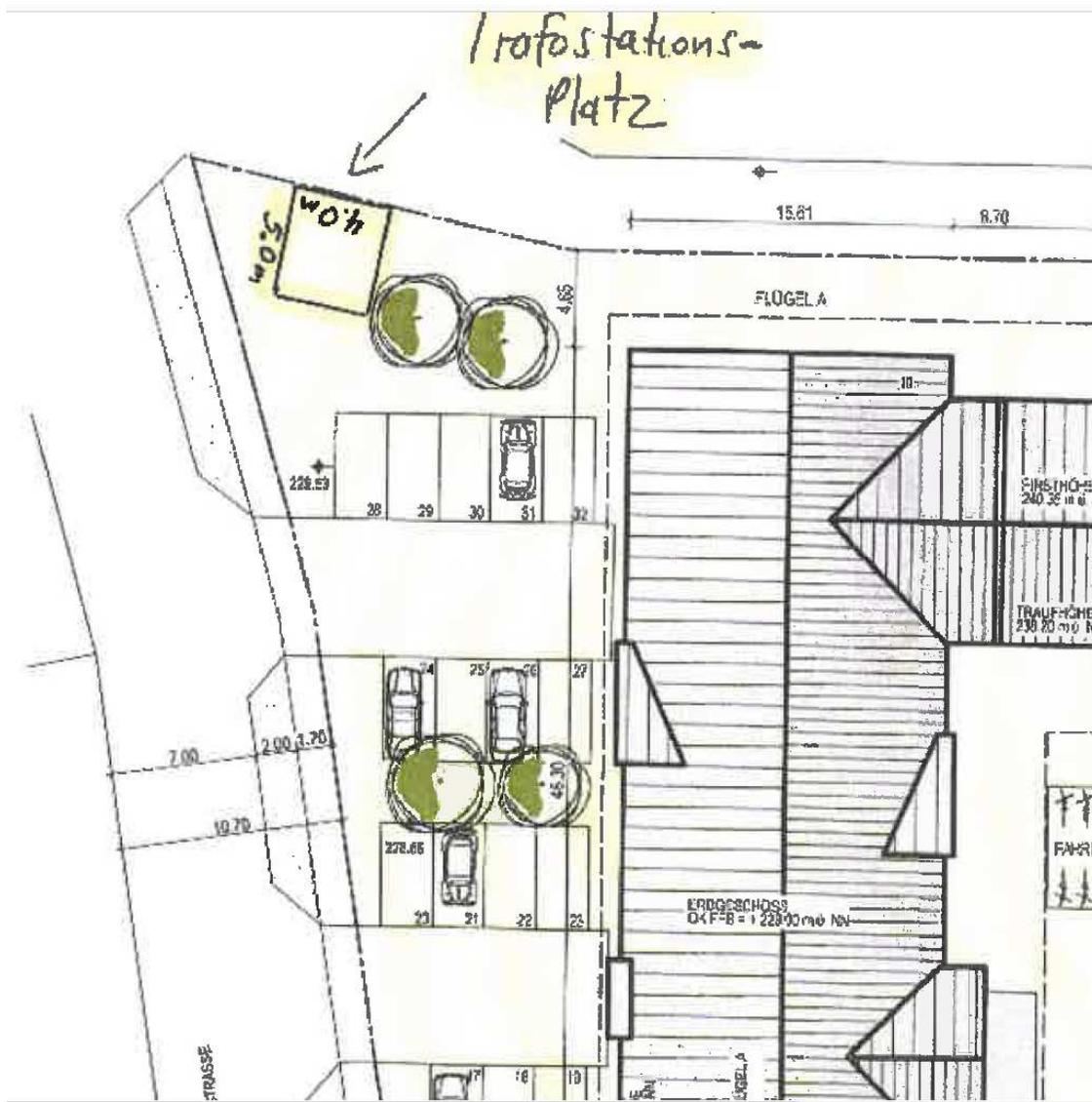
Lageplan (Auszug aus Liegenschaftskarte)



Auszug aus dem Bodenschutzkataster – hier:
Ablagerungsstelle Fürfeld „Im bösen Morgen“
(Reg.-Nr. 133 01 032-0209 / 000-00),
eingestuft als „Altablagerung, altlastverdächtig“
(Ausschnitt, hier unmaßstäblich)
– diese Fläche liegt südlich des Plangebietes

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>5. Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach, Schreiben vom 26.06.2020</p>	
<p>(...) wir bedanken uns für die Möglichkeit zu einer Stellungnahme und teilen Ihnen mit, dass die Versorgung des Bereiches mit den Sparten Wasser und Gas aus dem vorhandenen Netz heraus erfolgen kann. Für die Sparte Strom ist, bei der zu erwartenden neuen Bebauung, eine Trafostation nötig. Im neuen Bebauungsplan ist daher eine Fläche von ca. 4,0 m x 5,0 m für eine Trafostation auszuweisen, vorzugsweise an dem im Plan (s. Anhang) gekennzeichneten Bereich. Für weitere Fragen in der Sparte Strom steht Herr Karst Tel. 0671991311 zur Verfügung. Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die Planungsarbeiten. Ansonsten bestehen zum gegenwärtigen Planungsstand keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p style="text-align: right;"><i>Anlage: s. nachfolgende Seite</i></p> <p>(...)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Standort für die Trafostation (s. Skizze nächste Seite) wird in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>=> <u>Beschlussempfehlung:</u> Im Bebauungsplan wird an der von den Stadtwerken vorgeschlagenen Stelle einer Fläche von ca. 4,0 m x 5,0 m als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“ festgesetzt.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat zu dem Beschlussvorschlag: JA: _____ NEIN: _____ ENTHALTUNG: _____</p>

Anlage zum Schreiben der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach vom 26.06.2020



Auszug aus der beigefügten Karte der Stadtwerke mit Markierung eines geeigneten Standortes für die notwendige Trafostation am Südostrand des Geltungsbereiches (Ausschnitt, hier unmaßstäblich und nicht genordet)

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>6. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) (Schreiben vom 30.06.2020)</p>	
<p>(...) Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Mainz) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Senioren-Wohnheim" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p>Boden und Baugrund - allgemein: Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Der entsprechende Hinweis in Kap. 4.3 der Begründung wird fachlich bestätigt. Wir empfehlen dringend die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten. Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter IV.10 und IV.14 wird fachlich bestätigt.</p> <p>- mineralische Rohstoffe: Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.</p> <p>- Radonprognose: Die in den Textlichen Festsetzungen unter IV.19 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.</p> <p>(...)</p>	<p><u>Zu: Bergbau / Altbergbau:</u> Die Hinweise zum Bergbau / Altbergbau werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu: Boden und Baugrund / allgemein</u> Die positive Wertung der entsprechenden Ausführungen in der Begründung sowie der Hinweise im Satzungstext wird begrüßt. Die vom LGB empfohlene weitere Hinzuziehung von Gutachtern für Einzelbauwerke obliegt den Grundstückseigentümern.</p> <p><u>Zu: Boden und Baugrund / mineralische Rohstoffe</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es werden keine externen Kompensationsflächen festgesetzt, die Rohstoffsicherungsflächen gemäß RROP tangieren.</p> <p><u>Zu: Radonprognose</u> Die positive Wertung der Aussagen dazu werden begrüßt.</p> <p>=> <u>Beschlussempfehlung:</u> <i>Kein Beschluss notwendig (keine Anregungen zur Bauleitplanung; die Hinweise werden bereits – soweit in der Bauleitplanung sinnvoll und geboten - berücksichtigt).</i></p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>7. Landwirtschaftskammer Rhld.-Pfalz (Bad Kreuznach) (Schreiben vom 01.07.2020)</p> <p>(...) unter Vorbehalt des noch ausstehenden Umweltberichtes bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz zu o.g. Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Gemäß § 15 Abs.3 BNatSchG weisen wir daraufhin, dass bei den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwingend auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Wir empfehlen hierzu eine Zusammenarbeit mit der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz, deren Aufgabe es ist beim Thema Ausgleichsflächen die ideale Lösung für die jeweilige Kommune, die Landwirte und den Naturschutz zu finden. Die Geschäftsstelle der Stiftung Kulturlandschaft befindet sich in Kaiserslautern und ist unter der Telefonnummer 0631/84099431 zu erreichen.</p> <p>(...)</p>	<p>Die positive (gleichwohl vorläufige) Bewertung wird begrüßt.</p> <p>Bei der Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die agrarstrukturellen Belange weitestmöglich berücksichtigt. Zum einen wird bereits ein beträchtlicher Anteil des Ausgleichs auf dem Plangrundstück (über grünordnerische Maßnahmen der Eingrünung) erfüllt. Zum anderen wird der verbleibende Kompensationsbedarf über die nun geplante externe Kompensationsfläche gedeckt, die auf drei Seiten an Wirtschaftswege grenzt, sodass Ackerschläge zwar auf einer Seite verkürzt, aber nicht unterbrochen werden.</p> <p>Zudem weisen die Böden dieser Fläche gemäß Kartenviewer des LGB (2020) nur geringe Ackerzahlen (von > 20 bis ≤ 40) auf und der Bereich ist auch im Regionalen Raumordnungsplan als „sonstige Landwirtschaftsfläche“, nicht aber als Vorbehalts- oder gar als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt, sodass keine für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden in Anspruch genommen werden.</p> <p>Die festgesetzten Maßnahmen zur notwendigen ökologischen Aufwertung dieser Fläche hat das Planungsbüro sogar mit der Pächterin der Fläche abgestimmt (und insbesondere den von dieser angeregten Verzicht auf jegliche Gehölzpflanzungen erfüllt), sodass deren landwirtschaftliche Interessen bestmöglich berücksichtigt werden. Es sollte zudem geprüft werden, ob die (ohnehin nur extensive) Pflege dieser Fläche (lediglich 1-2 mal jährlich Mähen) kann ggf. sogar der Nutzerin übertragen werden, sodass sogar eine weitgehend produktionsintegrierte Maßnahme (ohne nennenswerte Einschränkungen für die Nutzer) hergestellt werden kann.</p> <p>=> Beschlussempfehlung:</p> <p>Die vorstehenden Erläuterungen zur Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange bei der Festlegung der externen Kompensationsflächen werden in die Begründung eingearbeitet.</p> <p><i>Darüber hinaus kein Beschluss erforderlich, da diese Belange bereits hinreichend berücksichtigt wurden.</i></p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>8. Kreisverwaltung Bad Kreuznach (Schreiben vom 30.06.2020)</p> <p>(...) zum o.g. Bauleitplan nehmen wir im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:</p> <p>Als Untere Bauaufsichtsbehörde:</p> <p><u>Allgemeines</u> Zur Durchführung der Offenlage bitten wir um Vorlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrages, da diese gem. Ziffer 1.11 der textlichen Festsetzungen weitere Zulässigkeitsvorgaben enthalten.</p> <p><u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -Allgemeine Hinweise</u> Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind im Vollzug schwierig, da es oftmals an Legaldefinitionen fehlt, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Begriffe durcheinander geworfen werden bzw. eigene Definitionen oftmals dem Bestimmtheitsgebot für Normen nicht entsprechen und daher zu großen Interpretationsspielräumen führen. In der Regel geben die Begründungen, außer den üblichen gestalterischen Vorgaben, keinen detaillierten Aufschluss über die Gestaltungsintention. Häufig werden diese Vorgaben auch in unzulässiger Weise an Bedingungen geknüpft, die nicht von gestalterischer Relevanz sind. Ein Beispiel hierzu: <i>"Metalldächer (Ziffer 2.1.2.4) und Metallfassaden (Ziffer 2.6.4) sind (...) nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind."</i></p> <p>2.4.1 Einfriedungen und Stützmauern Die Formulierung des Bereiches, in dem Stützmauern und Einfriedungen definiert werden <i>„(Einfriedungen und Stützmauern, die an öffentliche Straßen- und Wegflächen grenzen, sind in dem gesamten Bereich zwischen der Grundstücksgrenze (...) und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze (...))“</i> ist insbesondere</p>	<p>Zur Unteren Bauaufsichtsbehörde:</p> <p><u>Zu: Allgemeines:</u> Der Vorhaben- und Erschließungsplan war (und bleibt) bereits Anlage zur Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung. In besagter Ziffer 1.11 der Textfestsetzungen wird lediglich der Wortlaut des § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB für den Fall der Festsetzung eines Baugebietes gemäß BauNVO übernommen, wonach <i>„im Rahmen der festgesetzten Nutzung [hier: des Sondergebietes] nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat“</i>. Diese Vorhaben werden aber im vorliegenden Fall abschließend bereits in Ziffer 1.1.1 der Textfestsetzungen definiert. Im Durchführungsvertrag werden darüber hinaus lediglich vertragliche Regelungen zu Fristen, zur Kostenaufteilung, zu den Modalitäten bei Nicht-Erfüllung etc. getroffen, die allerdings keine bauaufsichtlichen Belange berühren.</p> <p><u>Zu: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -Allgemeine Hinweise:</u> Der schwierige Vollzug bei der Umsetzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die häufig nie für alle zum jeweiligen Thema denkbaren Fälle definiert werden können, sodass Bauherrn und Architekten immer wieder „Interpretationsspielräume“ ausnutzen, ist dem Planungsträger bekannt. Dies sollte aber nicht dazu führen, auf solche (gerade hier, an diesem Ortsrand) für die Außenwirkung des Vorhabens so wichtigen gestalterischen Vorgaben zu verzichten. Dem nebenstehenden Hinweis wird dadurch Rechnung getragen, dass die (tatsächlich nicht aus gestalterischen, sondern aus ökologischen Gründen getroffene) Festsetzung zu Metalldächern und -fassaden aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entfernt und dafür fortan unter den planungsrechtlichen Festsetzungen (unter den <i>„Maßnahmen zum Schutzvon Boden, Natur und Landschaft“</i>) nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgeführt. (<i>Redaktionelle Änderung, keine Änderung eines abwägungsrelevanten Inhalts; daher kein Beschluss notwendig</i>).</p> <p>Zur Erhöhung der Eindeutigkeit wird der zu Ziffer 2.4.1 vorgetragenen Anregung entsprochen und die textliche Festsetzung gemäß dem Vorschlag der Einwenderin ergänzt. (<i>Klarstellende Änderung, daher kein Beschluss notwendig</i>).</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>für den Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Straße nicht eindeutig, da die Baugrenze nicht parallel zur Straße und auch nicht über die ganze Länge der Straße festgesetzt wurde. Gleiches gilt für die südliche Baugrenze. Wir empfehlen daher die Formulierung wie folgt zu ergänzen: (...) der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze und deren seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze (...).</p> <p>Als Untere Naturschutzbehörde: Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes, sofern nachfolgende Änderungen beachtet werden: Im Satzungstext, Stand: 14.05.2020, Seite 5, Nr. 1.6.2.2 ist ein Zeitraum vom 15.09. eines Jahres bis zum 15.03. des Folgejahres für Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Bodenbrütern angegeben. Der Zeitraum ist zu ändern in 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres.</p> <p>Unter Nr. 1.7.1 sind Bäume II. Ordnung vorgesehen. Das aktuelle Landschafts- / Ortsbild wird jedoch geprägt von großkronigen Bäumen, also Bäumen I. Ordnung. Es sollten Lösungen gefunden werden, die eine Pflanzung mit großkronigen, heimischen, standortgerechten Bäumen ermöglichen.</p>	<p>Zur Unteren Naturschutzbehörde: Der in Rede stehende Zeitraum ist aus den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgeleitet, wonach die Baufeldräumung eben nur „außerhalb der Vogelbrutzeit“ erfolgen soll (Viriditas 2020, S. 15), welche aber die beiden ersten März- und die beiden letzten Oktober-Wochen nicht tangiert. Um aber (auch im Hinblick auf den Klimawandel) nicht ganz auszuschließende Veränderungen der Brutzeiten abzudecken, sollte der Anregung entsprochen und der Zeitraum um die vier Wochen erweitert werden.</p> <p>=> Beschlussempfehlung: Der Anregung zur Erweiterung der in Ziffer 1.6.2.2 genannten Frist wird entsprochen.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p> <hr/> <p>Das Gelände des Senioren-Wohnheims ist bereits mit einer fast vollständigen Rundum-Eingrünung versehen (mit Ausnahme der Zufahrten und kleiner Flächen für Versorgungsanlagen). In den für die Außenwirkung wichtigen nördlichen und westlichen Randbereichen werden dazu jeweils 6 m breite Pflanzstreifen festgesetzt. Allerdings ist mit Bäumen I. Ordnung eine Abstand von mindestens 6 m zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen einzuhalten, sodass hier Bäume II. Ordnung gepflanzt werden sollen, die immer noch einen Abstand von mindestens 4 m einhalten müssen. Dies ist aber auch völlig ausreichend für eine angemessene Eingrünung und Einbindung des Vorhabens in diesem Landschaftsausschnitt, zumal ja auch Ausblicke für hier Wohnenden, Arbeitende und Gäste auch nicht vollständig verdeckt werden sollen und der natürliche Lichteinfall weiterhin ermöglicht werden soll.</p> <p>=> Beschlussempfehlung: Der Anregung, Bäume I. Ordnung für die Randeingrünung festzusetzen, wird nicht entsprochen.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat zu dem Beschlussvorschlag: JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Darüber hinaus wird angeregt, den südöstlichen Randbereich stärker einzugrünen.</p> <p>Ebenfalls wird angeregt, die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei der Planung zu berücksichtigen. Eine weitere konkrete Stellungnahme kann erst bei komplett vorliegenden Unterlagen wie zum Beispiel dem Fachbeitrag Naturschutz mit Prüfung der Artenschutzbelange abgegeben werden.</p> <p>Als Untere Wasserbehörde: Zum o. g. Bebauungsplan nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Durch das geplante Gebiet erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.2. Wir weisen darauf hin, dass die Grundwasserneubildung bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z. B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topografischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten bleibt.3. Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden noch als nur unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen (s. § 28 Landeswassergesetz - LWG).4. Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in	<p>Der gesamte südöstliche Randbereich zwischen Planstraße, dem Wirtschaftsweg, dem Gebäude und freizuhaltendem Stellplatzbereich ist bereits <u>flächendeckend</u> mit einem Pflanzgebot belegt, lediglich die nun neu hinzukommende Trafostation unterbricht diese Fläche auf ca. 20 qm. Da zudem für alle 6 Stellplätze „im Randbereich derselben mindestens ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen“ ist, werden (auch ohne die zeichnerisch „sichtbare“ Festsetzung eines Einzelbaumes) auch auf dieser Fläche oberhalb der letzten Stellplatzreihe Bäume gepflanzt.</p> <p>=> Beschlussempfehlung: <i>Kein eigener Beschluss erforderlich, da der Anregung bereits in hinreichendem Maße entsprochen wird.</i></p> <p>Die Belange des Klimaschutzes werden in der Planung – nicht zuletzt durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen - weitest möglich berücksichtigt; dazu sei auf die entsprechenden Kapitel im Umweltbericht und in der Begründung verwiesen. Im Rahmen der anstehenden Offenlage werden auch der Umweltbericht sowie der inzwischen gefertigte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Einwenderin vorgelegt.</p> <p>Zur Unteren Wasserbehörde: Sämtliche Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanung, die bereits als Grobkonzeption vorliegt, zu berücksichtigen.</p> <p><u>Zu 1 bis 4.:</u> Der Vorrang von rückhaltenden gegenüber abflussbeschleunigenden Maßnahmen ist auch in den Hinweisen des Satzungstextes (Abschnitt IV, Ziffer 1) aufgeführt. Wie in Kap. 6.2 der Begründung erläutert, soll - auf Grundlage der hydrogeologischen Untersuchungsergebnisse - das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück versickert werden. Die Konzeption entspricht somit in vollem Umfang den genannten wasserwirtschaftlichen Zielen.</p> <p><u>Zu 4.</u> Durch mehrere Festsetzungen (v.a. GRZ-Beschränkung im Sondergebiet auf 0,4 und Vorgabe der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen) wird der Grad der Versiegelung bereits – natürlich aber nur so weit, wie für die Umsetzung des geplanten Vorhabens noch möglich - möglich gemindert.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>5. Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.</p> <p>6. Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III eines abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach GmbH. Das DVGW-Arbeitsblatt 101 ist zu beachten.</p> <p>7. Im süd-westlichen Bereich des überplanten Gebietes ist eine Altablagerungsfläche (Im Grubenacker) kartiert. Aufgrund der kartierten Altablagerungsfläche und der Lage im Trinkwasserschutzgebiet verweisen wir hinsichtlich der Realisierbarkeit von Versickerungsmaßnahmen (Rigolen) auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu diesem Verfahren.</p> <p>8. Das Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p>9. Nördlich des geplanten Gebietes verläuft ein namenloses Gewässer III. Ordnung (Graben). Das Baugebiet tangiert diesen Graben nach der aktuellen Planung nicht. Das Gewässer ist, wie vorgesehen, auch zukünftig von der Planung auszusparen. Auf die Kartierung der Überflutungs- und Abflussentstehungsgebiete im Starkregenfall weisen wir hin (siehe Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen").</p> <p>10. Nach dem neuen Landesnaturschutzgesetz sind Kompensationsmaßnahmen für naturschutzrechtliche Eingriffe vorrangig u. a. auf Flächen durchzuführen, auf denen auch Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Gewässerzustandes im Sinne der EG-Wasserrahmenrichtlinie vorgesehen sind. Als Kompensationsmaßnahmen sind ausdrücklich Maßnahmen zur Renaturierung von Gewässern genannt (§ 7 Abs. 3 Satz 2 Nr.3).</p>	<p><u>Zu 5.:</u> Dies wird im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung selbstverständlich berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 6.:</u> Die Lage in der besagten Wasserschutzzone wurde bereits berücksichtigt: In der Planzeichnung ist die WSZ III nachrichtlich eingezeichnet, und im Satzungstext wurde diese unter Abschnitt IV. („Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen, und darauf hingewiesen, dass „die in der Rechtsverordnung zur Ausweitung des Wasserschutzgebietes festgesetzten Auflagen und Nutzungseinschränkungen sowie die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Arbeitsblatt W 101) zu beachten [sind]. Zudem sind auch die unter Ziffer 1 in dem unten folgenden Abschnitt V aufgeführten Hinweise zu beachten“.</p> <p><u>Zu 7.:</u> Die Ablagerungsstelle und die Stellungnahme der SGD RegioWAB dazu werden berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 8.:</u> Das Entwässerungskonzept wird mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.</p> <p><u>Zu 9.:</u> Der besagte Graben wird von der Planung nicht berührt. (Zur Starkregen-Thematik s. Kommentierung zu Nr. 11)</p> <p><u>Zu 10.:</u> Bei der Akquisition von geeigneten Kompensationsmaßnahmen standen zusammenhängende Flächen im Randbereich von Gewässern, die für eine Renaturierung geeignet wären, nicht zur Verfügung.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>11. Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Wir weisen darauf hin, dass die Problematik der Außengebietsentwässerung noch eingehend zu untersuchen ist, um zukünftig eine Gefährdung des geplanten Gebietes durch Starkniederschläge mit entsprechend hohen Abflussereignissen zu vermeiden (Stichwort: "kommunale Überflutungsvorsorge").</p> <p>12. Die Freihaltung von Fließwegen und Flutflächen zur gezielten Flutung bei Starkregen stellt hier ggf. eine mögliche Variante der Vorsorge dar. Erforderlichenfalls sind geeignete Rückhaltemaßnahmen, Verwallungen oder sonstige Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge vorzusehen (umweltgerechte Stadt- und Infrastrukturplanung). Hierbei ist § 37 "Wasserabfluss" des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.</p> <p>13. Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.</p> <p>14. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.</p> <p>15. Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Fürfeld zu erfolgen.</p> <p>Bei den o. g. Punkten handelt es sich um fachliche Anregungen, die als Hinweise bzw. als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Unter Beachtung vorgenannter Stellungnahme kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.</p> <p>Aus Sicht der ebenfalls beteiligten Brandschutzdienststelle werden keine Anregungen vorgetragen. (...)</p>	<p><u>Zu 11. und 12.:</u> Die Problematik der der hängigen Lage sowie die entsprechende Thematik der kommunalen „Überflutungsvorsorge bzw. Außengebietsentwässerung wurde in der Bebauungsplanung bereits berücksichtigt. Es sei dazu zum einen auf den eigenen Unterpunkt „Außengebietswasserbewirtschaftung“ in Kap. 6.2 der Begründung verwiesen, wo auch die gutachterlichen Empfehlungen für die Planfläche im Rahmen des Hochwasservorsorgekonzeptes für die Gemeinde Fürfeld erörtert werden.</p> <p>Auch in den Hinweisen des Satzungstextes (Abschnitt V, Ziffer 3) wird diese Thematik (mit Empfehlungen für den Vorhabenträger) bereits erörtert. Nicht zuletzt ist in den Textfestsetzungen zur Pflanzgebotflächen in Ziffer 1.7.1 ausdrücklich festgesetzt, dass „in den beiden Pflanzgebotstreifen am süd-südöstlichen und am west-südwestlichen Rand des Sondergebietes (...) Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser in Form von Erdverwallungen o. ä. zulässig“ sind.</p> <p><u>Zu 13.:</u> Auch diese Empfehlung wird bereits ausdrücklich in den Hinweisen des Satzungstextes (Abschnitt V, Ziffer 6) aufgeführt.</p> <p><u>Zu 14.:</u> Auch diese Empfehlungen werden ausdrücklich in den Hinweisen des Satzungstextes (Abschnitt V, Ziffer 4) bereits aufgeführt.</p> <p><u>Zu 15.:</u> Dies entspricht selbstverständlich der Konzeption (und den dazu bereits getroffenen Aussagen in der Begründung).</p> <p>=> Beschlussempfehlung: <i>Kein Beschluss notwendig (keine Anregung zur Planung, die nicht bereits – soweit auf Ebene der Bebauungsplanung möglich und geboten - berücksichtigt wird. Die Hinweise und Anregungen zu den wasserrechtlichen Erfordernissen sind gemäß den oben dazu aufgeführten Erläuterungen bei konkreten Planungen im Plangebiet zu beachten.</i> <i>Sonstiger Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der Bebauungsplanung ist nicht gegeben.</i></p> <p><i>Keine weitere Kommentierung und / oder Beschlussfassung erforderlich.</i></p>

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>9. Deutsche Telekom Technik GmbH (Mainz) (Schreiben vom 26.08.20209)</p>	
<p>(...)</p> <p>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 Wege-sicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>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.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3; zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die in der Umgebung des Plangebietes (in der Hochstätter Straße) vorhandenen TK-Linien werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung für eine Anbindung vom Träger zu berücksichtigen.</p> <p>Die Straßen werden so konzipiert, dass ein problemloser und unaufwendiger Anschluss an die Telekommunikationslinien gewährleistet ist.</p> <p>Die Freihaltung von 30 cm breiten Leitungszonen in dieser Straße bis zu allen geplanten Gebäuden ist gewährleistet - die angeregte textliche Festsetzung im Bebauungsplan für die Telekom (dann auch für alle anderen möglichen Ver- und Entsorgungsträger) ist überflüssig und in der verbindlichen Bauleitplanung unangemessen.</p> <p>In Abschnitt V. des Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen“) ist in Ziffer 10 bereits ein entsprechender Hinweis zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich der zu vermeidenden Beeinträchtigung von Leitungstrassen durch Bäume und Sträucher sowie dem genannten Merkblatt etc.) aufgeführt.</p> <p>Der Einwender wird vor Tiefbauarbeiten rechtzeitig benachrichtigt und zu einer koordinierten Erschließungsplanung herangezogen, um die angesprochenen Vorteile ausnutzen zu können, da eine unterirdische Verlegung gewünscht ist.</p>

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. <p>(...)</p> <p style="text-align: right;"><u>Anlage (Planauszug mit TK-Linien)</u> => siehe nächste Seite).</p>	<p>Die Nutzung öffentlicher Trassen zur Versorgung der Grundstücke ist sichergestellt, Privatwege müssen nicht in Anspruch genommen und daher auch keine Leitungsrechte zugunsten der Telekom festgesetzt werden. Die übrigen Belange werden im Vorfeld der Erschließungsplanung vom Träger der Erschließung abgestimmt.</p> <p>=> <u>Beschlussempfehlung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß den vorstehenden Erläuterungen beachtet. Die erbetene textliche Festsetzung wird aus den genannten Gründen nicht ergänzt. Sonstiger Entscheidungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht gegeben.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</u> JA: NEIN: ENTHALTUNG:</p>