

ORTSGEMEINDE OBERHAUSEN BEI KIRN

BEBAUUNGSPLAN

**„AUF DER HAHNECK - VOR DEM EICHACKER - IM EICHACKER - 4. ÄN-
DERUNG UND ERWEITERUNG“**

**ZUSAMMENSTELLUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER
FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG MIT BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR DEN GEMEINDERAT**

Überblick

Stellungnahmen / Rückmeldungen mit Hinweisen und Anregungen

Nr.	Behörde	Rückmeldung/Stellungnahme <u>mit</u> Hinweisen und Anregungen
1	SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz	Schreiben vom 04.07.2023
2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Schreiben vom 27.06.2023
3	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	Schreiben vom 21.06.2023
4	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz	Schreiben vom 14.06.2023
5	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Landesplanungsbehörde	Schreiben vom 02.08.2023
6	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Bauaufsichtsbehörde	Schreiben vom 02.08.2032
7	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Naturschutzbehörde	Schreiben vom 02.08.2032
8	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Wasserbehörde	Schreiben vom 02.08.2032
9	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Brandschutzdienststelle	Schreiben vom 02.08.2032
10	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Klimaschutz	Schreiben vom 02.08.2032

Stellungnahmen / Rückmeldungen ohne Hinweisen und Anregungen

Nr.	Behörde	Rückmeldung/Stellungnahme <u>ohne</u> Hinweisen und Anregungen
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	Schreiben vom 01.06.2023
2	Westnetz GmbH, Idar-Oberstein	Schreiben vom 06.06.2023

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Eingaben ein, über deren Berücksichtigung durch den Gemeinderat zu beraten und zu entscheiden hätte.

Nr. 1	SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz (Schreiben vom 04.07.2023)
Inhalt der Stellungnahme	
<p>1. Oberflächenwasserbewirtschaftung</p> <p>Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher folgende Vorgaben im Bebauungsplan festzuschreiben: Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.</p> <p>Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen. Soweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B. Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden, Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind. Für potentiell verunreinigtes NW (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.</p> <p>2. Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage anzuschließen.</p> <p>Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>	
Kommentierung	
<p>Die Hinweise sollen als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen werden, um die wasserwirtschaftlichen Belange der Bauherrin und dem Bauherrn sowie nachfolgenden Planern in Kenntnis zu setzen.</p>	
Beschlussvorschlag	
<p>Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Hinweise der SGD Nord zur weiteren Information in den Textteil aufzunehmen.</p>	

Nr. 2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach (Schreiben vom 27.06.2023)
Inhalt der Stellungnahme	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</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>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."	

Ortsgemeinde Oberhausen bei Kirn

Bebauungsplan „Auf der Hahneck - Vor dem Eichacker - Im Eichacker - 4. Änderung und Erweiterung“

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag für den Gemeinderat

- 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.

Kommentierung

Die Hinweise sollen als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen werden, um die Belange der Telekommunikation der Bauherrin und dem Bauherrn sowie nachfolgenden Planern in Kenntnis zu setzen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Hinweise der Deutschen Telekom Technik zur weiteren Information in den Textteil aufzunehmen.

Nr. 3	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Schreiben vom 021.06.2023)
Inhalt der Stellungnahme	
<p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau I Altbergbau:</p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Auf der Hahneck-Vor dem Eichacker-Im Eichacker", Flur 2 und Flur 6", kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsfläche in Bezug auf Altbergbau. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.</p> <p>Boden und Baugrund</p> <p>- allgemein:</p> <p>Grundsätzlich empfehlen wir bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p>Geologiedatengesetz (GeoIDG)</p> <p>Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten.</p>	
Kommentierung	

Ortsgemeinde Oberhausen bei Kirn

Bebauungsplan „Auf der Hahneck - Vor dem Eichacker - Im Eichacker - 4. Änderung und Erweiterung“

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag für den Gemeinderat

Die Hinweise des Landesamtes sind zu beachten. Die Hinweise sollen in die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen werden, um der nachfolgenden Vollzugsebene die notwendigen Informationen zu geben.

Beschlussvorschlag

Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Anregungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau aufzunehmen.

Nr. 4	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz (Schreiben vom 14.06.2023)
Inhalt der Stellungnahme	
<p>In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang kein archäologischer Fund verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.	
Kommentierung	
<p>Die Hinweise der GDKE sind zu beachten. Die Hinweise sollen die Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen werden, so dass den Belangen des Brandschutzes Rechnung getragen wird.</p>	
Beschlussvorschlag	
<p>Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Anregungen der GDKE aufzunehmen.</p>	

Nr. 5	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 02.08.2023)
Inhalt der Stellungnahme	
<p>Der Planung wird seitens der Unteren Landesplanungsbehörde zugestimmt.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan insbesondere Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt werden. Die Notwendigkeit der Anpassung des Flächennutzungsplans lediglich zur Darstellung eines nicht örtlichen Hauptverkehrszuges ist nicht gegeben. Der Bebauungsplan ist bereits zum aktuellen Zeitpunkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB ist nicht notwendig und bedarf keiner Durchführung.</p> <p>Die Kompensationsfläche fehlt in der Planzeichnung mit den entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Redaktionell weisen wir daraufhin, dass eine einheitliche Zeichensetzung in öffentlichen Verfahren erwartet und vorausgesetzt wird. Das Zitat "Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind gemäß §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO" verdeutlicht die doch sehr deutlich auffallende unterschiedliche Zeichensetzung bei der Nennung von Vorschriften in der Begründung.</p>	
Kommentierung	
Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden redaktionell überprüft.	
Beschlussvorschlag	
Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.	

Nr. 6	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 02.08.2023)
Inhalt der Stellungnahme	
<ol style="list-style-type: none">1. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass alle Hinweise in den Bebauungsplan zu übernehmen sind, die eine Klärung von Sachverhalten auf der nachfolgenden Vollzugsebene erfordern. Dies wären u.a. ein Hinweis auf eine Beteiligung weiterer Behörden im Zulassungsverfahren, deren Anregungen und Forderungen nicht abschließend auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt und damit auf die Zulassungsebene verlagert wurden. Ansonsten werden wir, sowie Planer und Bauherr darauf vertrauen dürfen, dass der Bebauungsplan endabgewogen ist.2. Der Bebauungsplan richtet sich ansonsten vorrangig an Grundstückseigentümer und Planer, da im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes grundsätzlich das Freistellungsverfahren anzuwenden ist und daher Vorhaben mit entsprechenden Merkmalen nicht mehr der behördlichen Kontrolle unterliegen. Die Einhaltung baurechtlicher Vorgaben, wozu auch der Bebauungsplan gehört, liegt somit in der Eigenverantwortung der Bauherren und Planer. Wir empfehlen daher, den Bebauungsplan möglichst anwenderfreundlich, somit verständlich für den Bau-Laien zu verfassen. Hierzu gehören auch entsprechende Hinweise.3. Geodaten und XPlanung: Die Digitalisierung der Bauleitplanung bietet enorme Vorteile während des Beteiligungsverfahrens und bei der Prüfung von Fachverfahren. Im kreisweiten Geographischen Informationssystem Geoportal KH (GIS) werden die im Verfahren befindlichen und rechtskräftigen Bebauungspläne als Umring (Geltungsbereich) mit Metadaten geführt. Bisher werden Dokumente (Planzeichnung, Textfestsetzungen, etc.) als PDF-Dateien verknüpft. Zum Ende einer fünfjährigen Übergangsfrist ist ab Februar 2023 XPlanung der rechtsverbindliche Standard für den Austausch von Plandaten zwischen Kommunen und allen an den Verfahren beteiligten Stellen (inklusive der Planungsbüros). Ab diesem Zeitpunkt sind somit verpflichtend XPlanung-konforme Daten bereit zu stellen. Dadurch ist sichergestellt, dass ins GIS nur valide, umfassende und vollständige Geodaten zur Bauleitplanung eingespielt werden. Details zum Standard XPlanung können in der aktuellen Fassung unter https://xleitstelle.de/leitstelle abgerufen werden. Diese sind bei der Datenbereitstellung zu beachten. Auf dieser Internetseite besteht zudem die Möglichkeit, die Daten auf Gültigkeit zu überprüfen (Xvalidator).4. Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass durch die Nähe zum Sportplatz mit entsprechenden Immissionen zu rechnen ist. Wir gehen aber davon aus, dass durch die Entfernung von ca. 120 m die Sportlärmenthematik hinreichend beachtet wurde. Ansonsten bitten wir um die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises auf der Planurkunde.5. Weiterhin teilen wir nicht die Meinung, dass die Bebauungsplanerweiterung eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung darstellt, wie in der Begründung dargelegt wird, da vielmehr unbebaute Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die Überplanung stellt deshalb nicht nur eine Änderung, sondern auch eine räumliche Erweiterung des Bebauungsplanes dar.6. Wir weisen außerdem darauf hin, dass eine Überplanung zur Regelung eines Einzelfalles, bei dem Individualinteressen im Vordergrund stehen, regelmäßig unzulässig ist. Wir regen daher an, den Geltungsbereich mindestens auf das Nachbarflurstück-Nr. 88/1 auszuweiten. Rückwärtige Grundstücksbereiche dieses Grundstückes sind dem Außenbereich bereits zuzuordnen, da sie außerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes liegen. Diese	

rückwärtigen Grundstücksbereiche sind zudem bereits mit einem (Neben-) Gebäude bebaut, wie das Luftbild zeigt. Soweit dieses Grundstück aus immissionsrechtlicher Sicht nicht weiter mit einem Hauptgebäude bebaut werden kann, ist dies auch so zu begründen. Die Flächen können dennoch als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt und in den Geltungsbereich mit einbezogen werden. Eine Bebauung mit Nebengebäuden (außer Garagen) wäre nach den geplanten Festsetzungen zulässig und „legalisieren“ das Bestandsgebäude.

7. Es fehlt die Vermaßung des Geltungsbereiches (Tiefe). Diese ist zu ergänzen.
8. Vorsorglich weisen wir bei der Festsetzung der GFZ von 0,5 daraufhin, dass bei einer ausnahmsweise zweigeschossigen Bebauung eine GRZ von max. 0,25 möglich ist.
9. Textfestsetzungen (TF) 2.1.2 i.V.m. 2.1.7: Wir sehen die Festsetzung des unteren Bezugspunktes (TF 2.1.2) als kritisch an. In der Festsetzung wird ausgeführt, dass die Höhenlage in Meter ü NN festgesetzt wird. Tatsächlich wurde aber ein absolutes Höhenmaß festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist die Bezeichnung „Höhenlage“ nicht richtig (vgl. § 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Das Schaubild ist weiterhin nicht einschlägig hinsichtlich der Fragestellung, welche Erschließungsstraße (private oder öffentliche Erschließungsstraße) für das jeweilige Gebäude maßgeblich sein soll. Sofern die noch nicht hergestellte Privatstraße maßgeblich sein sollte, ist eine Straßenplanung erforderlich, die auch entsprechende Höhen vorgibt (vgl. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz vom 24.06.2021, Az. 1 C 11240/20.OVG). In Betracht dessen, dass nunmehr ein weiteres Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden kann, schlagen wir vor die absolute Höhe ü. NN festzusetzen und die Festsetzung der Höhenlage (TF 2.1.7) zu streichen. Wir verweisen hierzu auf die gängige Rechtsprechung, die das natürliche Gelände als unteren Bezugspunkt regelmäßig verneint. Eine Überarbeitung der Festsetzungen ist erforderlich.
10. TF 2.1.9: Es können nur Festsetzungen getroffen werden zu Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Außerdem schließt der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung nicht an festgesetzte Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in der 3. Bebauungsplanänderung. Die Festsetzung ist außerdem interpretationswürdig in Hinblick auf die Festsetzung einer „Privatstraße“. Hier ist nicht eindeutig erkennbar, welche Grundstücke darüber erschlossen werden sollen oder können. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Bebauung eines Grundstückes nach der Landesbauordnung eine öffentlich-rechtliche Erschließung erfordert.
11. Die Bebauungsplanerweiterung stellt zwei voneinander getrennte räumliche Geltungsbereiche dar. Dies ist noch deutlicher in den Planunterlagen zu dokumentieren und zu bezeichnen (z.B. Geltungsbereich A und B). Außerdem empfehlen wir die externe Kompensationsfläche in einem entsprechenden Maßstab und einer amtlichen Liegenschaftskarte darzustellen und nicht ausschließlich in einer Übersichtskarte, für die eine topographische Karte verwendet wurde.
12. Die Textfestsetzung „Für die Dacheindeckung dürfen keine hellgrauen Materialien verwendet werden“ ist zu unbestimmt. Wir empfehlen auf diese Festsetzung zu verzichten, zumal im benachbarten Wohngebiet bereits Dächer mit roten sowie grauen Materialien unterschiedlicher Helligkeit eingedeckt wurden.

Kommentierung

1. Die vorgebrachten Hinweise werden grundsätzlich immer in den Textteil des Bebauungsplanes als Hinweis übernommen.

2. Um allen nachfolgenden Baubeteiligten alle erforderlichen Informationen zu geben, werden alle Hinweise entsprechend aufgenommen und aufgearbeitet.
3. Der Hinweis zur Xplanung soll zur Kenntnis genommen werden.
4. Die relevanten Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens sind Bestandteil der Begründung. Auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens wurde die Sportlärmmatik beachtet. Aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Planungsbereich nicht notwendig.
5. Die Begründung soll dahingehend redaktionell angepasst werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine ehemalige Bebauungsplanung den Planungsbereich schon einmal einbezogen hatte und er aus den Darstellungen des FNP entwickelt wird.
6. Der Anregung der Kreisverwaltung sollte gefolgt und das Nachbargrundstück einbezogen werden, dies auch vor dem Gebot der städtebaulichen Ordnung.
7. Die Tiefe des Geltungsbereiches wurde vermassst.
8. Entgegen den Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. der 3. Änderung sollte eine Festsetzung eines Vollgeschosses ohne Ausnahmeregelung nach §31 BauGB getroffen werden. Die ebene Planungsfläche macht eine Ausnahmeregelung auf Grund der ebenen Lage nicht erforderlich, so dass entsprechend der direkten Umgebungsbebauung eine eingeschossige Bauweise erfolgen muss. Diese neue Festsetzung erfordert auch keine Angabe einer maximalen Gebäudehöhe mehr, da Dach- und/oder Kellergeschoss nur so weit ausgebaut werden dürfen, dass sie gemäß LBauO kein Vollgeschoss erreichen. Somit wird durch die Festsetzung eines Vollgeschosses ohne Ausnahmeregelung auch dem Aspekt der Höhenentwicklung Rechnung getragen, um eine einheitliche Fortsetzung der bestehenden Bauweise der Umgebungsbebauung zur gewährleisten. Damit geht gleichbleibend eine GRZ von 0,4 einher, auf die Festsetzung einer GFZ kann verzichtet werden.
9. Siehe Punkt 8
10. Die Festsetzung einer „Privatstraße“ war fehlerhaft. Es soll weiterhin ein öffentlicher Wirtschaftsweg Bestand haben, der nicht zur Erschließung von Baugrundstücken dienen darf. Die Sicherung der rückliegenden Grundstücke 88/7 und 88/8 muss durch Baulast und/oder Grunddienstbarkeit, ggf. Grundstücksvereinigung gewährleistet werden.
11. Die Planurkunde wird redaktionell angepasst.
12. Die Festsetzung zur Dacheindeckung sollte entfallen, da schon die Umgebungsbebauung unterschiedliche Dachfarben aufweisen.

Beschlussvorschlag

Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Er stimmt den Ausführungen des Planungsbüros zu, die Anpassungen an der Planurkunde sowie den textlichen Festsetzungen wie kommentiert vorzunehmen.

Nr. 7	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 02.08.2023)
Inhalt der Stellungnahme	
<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der vorgelegten Planung.</p> <p>In der Sammelkompensationsmaßnahme wird die Kompensation für den Bebauungsplan „Auf Rodtwiese, Vorn aufm Grasweg“ und "Auf der Hahneck, Vor dem Eichacker, Im Eichacker" dargelegt. Die Kompensation zu vorliegender Planung lässt sich jedoch nicht abschließend nachvollziehen, da uns die Ausarbeitung der Sammelkompensationsmaßnahme nicht vorliegt und die Eingriffsbilanzierung ohne diese nicht schlüssig nachvollzogen werden kann. Aus diesem Grunde kann zu diesem Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme erfolgen.</p>	
Kommentierung	
Die Hinweise sind zu beachten. Das Dokument zur Sammelkompensationsmaßnahme wird im Rahmen der Offenlage der UNB zur Prüfung mitvorgelegt.	
Beschlussvorschlag	
Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Das Dokument zur Sammelkompensationsmaßnahme wird im Rahmen der Offenlage der UNB zur Prüfung mitvorgelegt.	

Nr. 8	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 02.08.2023)
Inhalt der Stellungnahme	
<p>Zur o. g. Bebauungsplanänderung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Durch die Erweiterung des Baugebiets erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.• 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.• 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).• 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 ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.• Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.• Versickerungsanlagen stellen nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Benutzungen dar und bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 (WHG) i. V. m. § 19 Landeswassergesetz (LWG). Der Hinweis in den Textfestsetzungen ist entsprechend zu korrigieren, da dieser seit der LWG-Novellierung 2015 so nicht mehr zutrifft.• Das Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.• Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.• Trinkwasserschutzzonen werden durch das geplante Baugebiet nicht berührt.• Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Oberhausen zu erfolgen. <p>Bei den o. g. Punkten handelt es sich um fachliche Anregungen, die als Hinweise bzw. als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.</p> <p>Unter Beachtung vorgenannter Stellungnahme kann der Bebauungsplanänderung zugestimmt werden.</p>	
Kommentierung	

Ortsgemeinde Oberhausen bei Kirn

Bebauungsplan „Auf der Hahneck - Vor dem Eichacker - Im Eichacker - 4. Änderung und Erweiterung“

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag für den Gemeinderat

Die Hinweise sind zu beachten und zur Information von nachfolgenden Baubeteiligten in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen

Beschlussvorschlag

Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise sind in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Nr. 9	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Brandschutzdienststelle (Schreiben vom 02.08.2023)
Inhalt der Stellungnahme	
<p>Gemäß § 15 (4) LBauO müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein. Sofern der zweite Rettungsweg über die Krafftdrehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Feuerwehru- und -durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen. Sofern Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten, sowie je nach Erfordernis Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen. Dies gilt insbesondere für autofreie Siedlungen, Wohnparks, „Gated-Communities“, etc. Einzelheiten zur baulichen Ausführung von Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, müssen den Anforderungen nach § 7 der LBauO sowie der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr (Rheinland-Pfalz)“ entsprechen. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Tragfähigkeit von Hofkellerdecken, wie z.B. Decken von Tiefgaragen, ist gesondert gemäß den Vorgaben von Punkt 1 der Richtlinie zu bemessen und auszuführen. Die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht durch Einbauten eingengt werden und sind ständig freizuhalten. Begrünungen im Bereich von Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu planen, anzulegen und zu unterhalten, dass diese die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht einschränken. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die in der Richtlinie vorgesehenen „Geländestreifen frei von Hindernissen“ bei Aufstellflächen für die Krafftdrehleiter gleichermaßen wie die Aufstellfläche selbst zu befestigen ist. Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben des Bauaufsichtsamtes zu erfolgen. Es bestehen keine Bedenken, am Anfang von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) vorzusehen, wenn sie Verschlüsse erhalten, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können (nicht zu kurze Bügel, Ø 8mm), oder wenn diese mit einer Verschlusseinrichtung gem. DIN 14925 ausgestattet werden. Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet gelten o.g. Punkte analog. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.</p> <p>Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 800 l/min (48m³/h) in einem Umkreis von 300m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Sollten Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen geplant werden, erhöht sich die erforderliche Löschwassermenge auf 96m³/h. Die Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie große, lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unver-</p>	

Ortsgemeinde Oberhausen bei Kirn

Bebauungsplan „Auf der Hahneck - Vor dem Eichacker - Im Eichacker - 4. Änderung und Erweiterung“

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag für den Gemeinderat

hältnismäßig verlängern. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen. Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches - DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Die Lage der Löschwassarentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP - „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen. Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

Kommentierung

Die Hinweise sind zu beachten und in den Textteil des Bebauungsplanes zur Information von nachfolgenden Baubeteiligten aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise sind in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Nr. 10	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Klimaschutz (Schreiben vom 02.08.2023)
Inhalt der Stellungnahme	
<p>Das Gebiet wird nicht durch Topografie, Vegetation oder vorhandene Baustrukturen verschattet, wodurch die Nutzung von Solarenergie grundsätzlich ermöglicht wird. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wirkt den negativen Auswirkungen auf das Klima entgegen.</p> <p>Bei der Ausrichtung des/der Gebäude/s sollte die Gebäudehauptfassade in möglichst südliche Richtung bedacht werden. Dies sorgt für höhere passive solare Gewinne und somit für Einsparungen beim Heizenergieverbrauch. Bspw. kann die Firstausrichtung der Gebäude festgelegt werden, um so eine optimale Stellung zu gewährleisten.</p> <p>Dachneigungen um 40 Grad und Südausrichtung sind optimal für die Installation von Photovoltaikanlagen. Bei Solarthermieanlagen können Dachneigungen bis etwa 60 Grad günstig sein. Als positiv zu werten ist in diesem Zusammenhang zumindest die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen. Darüber hinaus ist es aber möglich, einen bestimmten Anteil der Dachfläche für die Nutzung von Solarenergie festzulegen. Aus ressourcenschonenden und wirtschaftlichen Gründen sollte die Photovoltaikanlagengröße auf die Anzahl der Nutzer und den Energieverbrauch des entsprechenden Gebäudes abgestimmt sein.</p> <p>Weitere Verpflichtungen zur Nutzung von Solarenergie könnten ebenfalls in städtebaulichen Verträgen oder Grundstückskaufverträgen getroffen werden.</p> <p>Dachbegrünung ist grundsätzlich bis zu einer Neigung von 45 Grad möglich und wirkt negativen klimatischen Auswirkungen entgegen. Jedoch ist die Zulässigkeit nicht explizit genannt. Die Begrünung von Flachdächern (auch auf Nebengebäuden ab 10 m² Dachfläche) könnte bspw. verpflichtend sein. Besonders geeignet in diesem Zusammenhang ist die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen.</p> <p>Die bautechnischen Energieeffizienzstandards gehen nicht über die derzeit geltenden gesetzlichen Anforderungen hinaus. In diesem Zusammenhang wird dazu geraten, einen möglichst hohen energetischen Standard des Gebäudes anzustreben und festzusetzen. Die Nutzung bestimmter fossiler Energieträger (zumindest Heizöl) im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.</p> <p>Darüber hinaus könnten weitere Vorgaben zu bestimmten Heizungsanlagen und zur Nutzung erneuerbarer Energien außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans, bspw. in städtebaulichen Verträgen oder Grundstückskaufverträgen getroffen werden.</p> <p>Für das Baugebiet könnte ein umfassendes Energieversorgungskonzept geplant werden, das Maßnahmen zu einer zentralen und nachhaltigen Energie- und insbesondere Wärmeversorgung vorsieht. In diesem Zusammenhang könnten Ansätze wie bspw. ein Solarnahwärmenetz oder Kalte Nahwärme angedacht werden.</p> <p>Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zur Versorgung der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst bietet eine Grundlage zur klimafreundlichen Energieversorgung des Baugebiets.</p>	

Als grundsätzlich klimaschonend gelten die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Integration von Begrünung, auch auf Verkehrsflächen und möglichst in Abstimmung mit der Nutzung solarer Energie, wird angeregt. Es überwiegen jedoch die negativen Auswirkungen auf das Klima durch die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen.

Bei der Außenbeleuchtung können Vorgaben zu einer energieeffizienten und insektenfreundlichen Technik festgesetzt werden, was die negativen Auswirkungen auf das Klima und die Fauna abfedert. Dabei sollte ebenfalls auf energieeffiziente Technik geachtet werden. Neben Vorgaben zu Leuchtmitteln (bspw. LED) und der Lichtstreuung (ULR 0 %, möglichst keine nach oben gerichtete Lichtstreuung) sollte bei der Straßenbeleuchtung eine zusätzliche nächtliche Leistungsreduzierung (Dimmung) für einen noch geringeren Energieverbrauch eingesetzt werden. Und dass der Wärmeaustausch räumlich getrennt von der Lichtquelle erfolgt. Letzteres trägt dazu bei, dass vom Licht angezogene Insekten nicht mehr am Leuchtkörper verbrennen.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel kann durchaus mit Schwierigkeiten verbunden sein. Daher könnte eine Fläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“ vorgesehen werden, die idealerweise mit einer Photovoltaikanlage und Dachbegrünung überdacht wird und auf der ggf. eine Ladestation für Elektrofahrzeuge bzw. ein Carsharing-Angebot eingeplant wird.

Es wird empfohlen die Bauverantwortlichen auf die Bau- und Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz aufmerksam zu machen.

Kommentierung

Die Hinweise sind zu beachten und in den Textteil des Bebauungsplanes zur Information von nachfolgenden Baubeteiligten aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise sind in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.