



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 'SENIOREN-WOHNHEIM'

Ortsgemeinde Fürfeld

## AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

im Rahmen der

### Erneuten Öffentliche Auslegung

gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB

sowie der

### Erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 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](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

Stand: 27.09.2021

## 1. Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB

Die gemäß der Beschlussfassungen des Gemeinderates vom 13.07.2021 nach der Offenlage geänderten Entwurfs-Unterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden im Zeitraum vom 16.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021

zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach (Rheingrafenstraße 11, 55583 Bad Kreuznach) zu den allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

In diesem Auslegungszeitraum konnten die Entwurfs-Unterlagen mit Planzeichnung, Begründung (mit Anlagen), Vorhaben- und Erschließungsplan (mit mehreren Unterlagen) und Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen von jedermann eingesehen werden.

Im gleichen Zeitraum konnten die Planungsunterlagen auf der Homepage der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach eingesehen werden, und es erfolgte eine entsprechende Veröffentlichung im Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz.

Während dieses Auslegungszeitraumes konnten Stellungnahmen zur Planung schriftlich oder zur Niederschrift an die o. g. Anschrift sowie per Email an die VG-Verwaltung vorgebracht werden.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den (nicht nur redaktionell) geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden können; diese wurden in einem separaten Textteil aufgelistet.

Aus diesem erneuten Beteiligungsverfahren gingen keine weiteren Stellungnahmen vonseiten der Öffentlichkeit hervor.

## 2. Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 13.08.2021 wurden diejenigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 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.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz)	vom 07.09.2021	Siehe unten
2.	Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM)	vom 17.09.2021	Siehe unten
3.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz (Gensingen)	vom 20.09.2021	Siehe unten
4.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach – Amt Bauen und Umwelt	vom 20.09.2021 (Fristverlängerung war gewährt worden)	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
5.	RMR Rhein-Main Rohrleitungsgesellschaft m.b.H. (Köln)	vom 16.08.2021	Keine Stellungnahme zu den im letzten Verfahrensschritt geänderten Teilen; weder vorhandene Anlagen noch Planungen betroffen; falls Ausgleichsmaßnahmen gefordert würden (die im B-plan längst festgesetzt waren), dürften diese nicht im Schutzstreifen liegen
6.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Bonn)	vom 16.08.2021	Belange der Bundeswehr nicht berührt; bei aktueller Sach- und Rechtslage keine Einwände
7.	Generaldirektion Kulturelles Erbe – Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege (Mainz)	vom 16.08.2021	Keine Belange betroffen; Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie (Mainz) sei gesondert einzuholen (dies wurde gemacht)

8.	Landesforsten Rheinland-Pfalz - Forstamt Bad Sobernheim	vom 16.08.2021	fast wortgleiches Schreiben wie in den vorherigen Beteiligungsverfahren: Forstliche Belange nicht tangiert
9.	Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie (Mainz)	vom 17.08.2021	Wiederholung der Schreibens aus den ersten beiden Verfahrensschritten (dies war bereits berücksichtigt worden; Anregung zur Durchführung einer geomagnetischen Prospektion war dem Vorhabenträger weitergegeben worden) sowie ergänzender Hinweis, dass die beiden anderen GDKE-Referate zu beteiligen sind (dies war gemacht worden)
10.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Rheinhessen-Nahe-Hunsrück – Abtlg. 5 (Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde, Dienstsitz Simmern)	vom 18.08.2021	Keine Bedenken aus landeskultureller oder bodenordnerischer Sicht; keine Eigenplanungen betroffen
11.	Amprion GmbH (Dortmund)	vom 18.08.2021	Keine Höchstspannungsleitungen im Planbereich vorhanden, keine in diesem Bereich geplant
12.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Mainz)	vom 18.08.2021	Keine Stellungnahme zu den im letzten Verfahrensschritt geänderten Teilen; fast wortgleiches Schreiben wie im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Hinweise, Lage bestehender Leitungen und Anregungen waren da bereits hinreichend berücksichtigt worden)
13.	Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (Koblenz)	vom 20.08.2021	Wortgleich wie im letzten Verfahrensschritt: Keine Festpunkte unserer Dienststelle betroffen
14.	IHK-Regional-Geschäftsstelle Bad Kreuznach	vom 20.08.2021	Keinerlei Anregungen oder Bedenken
15.	Stadt Bad Kreuznach	vom 23.08.2021	Weiterhin keine Bedenken
16.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Idar-Oberstein)	vom 31.08.2021	Keine Anregungen oder Bedenken
17.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (Idar-Oberstein)	vom 13.09.2021	Wortgleich wie im letzten Verfahrensschritt: Keine Anlagen im Zuständigkeitsbereich berührt
18.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (Alzey)	vom 14.09.2021	Keine Stellungnahme zu den im letzten Verfahrensschritt geänderten Teilen; bereits berücksichtigte und in die Abwägung eingestellte Aussagen aus dem Schreiben aus dem letzten Verfahrensschritt werden erneut vorgetragen und bekräftigt
19.	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (Mainz)	vom 14.09.2021	Von regionalplanerischer Seite wird „Fehlanzeige“ mitgeteilt

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

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

**1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle  
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz)**  
(Schreiben vom 07.09.2021)

(...)

zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

**1. Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Dies wird grundsätzlich in den Unterlagen auch so beschrieben. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.

**2. Schmutzwasserbeseitigung**

Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Fürfeld mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage anzuschließen.

Bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen.

**3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge**

Mögliche Gefährdungen durch Sturzfluten nach Starkregen sollten bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Hierzu stellt das Landesamt für Umwelt (LfU) den Kommunen Gefährdungsanalysen mit ausgewiesenen Sturzflutenstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) zur Verfügung; zu erreichen über <https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/servlet/is/8960/>.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bitten wir darum, bei der Aufstellung der Bauleitplanung die gefährdeten Gebiete von einer Bebauung freizuhalten und Notwasserwege sicherzustellen, die einen möglichst schadlosen Abfluss der Wassermassen durch die Ortschaft ermöglichen. Eventuelle Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Für die Evaluierung und Planung solcher Maßnahmen wird die Erstellung eines örtlichen Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzeptes für die Gemeinde empfohlen. Im Rahmen dieser Vorsorgekonzepte werden konkrete Maßnahmen zur Schadensvermeidung bzw. -verringerung erarbeitet. Die Erstellung wird von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 90 % gefördert. Für die Erstellung von Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzepten liegen Broschüren des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (IBH) vor. Gerne kann auch ein Beratungstermin mit Kollegen des IBH sowie des Kompetenzzentrum für Hochwasservorsorge und Hochwasserrisikomanage-

**Zu 1. Oberflächenwasserbewirtschaftung**

*Keine Kommentierung erforderlich (Aussagen werden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt, wie auch bestätigt wird).*

**Zu 2. Schmutzwasserbeseitigung**

Dies ist im Entwurf der Entwässerungskonzeption so vorgesehen.

Das Erfordernis der Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis und der dazu vorzulegenden Nachweise wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu beachten.

*(Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der Bebauungsplanung ist aber nicht gegeben).*

**Zu 3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge**

Dazu hatte der Einwender bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren festgestellt: „Der Planbereich liegt nicht in einem besonders durch Sturzfluten nach Starkregen gefährdeten Bereich. Das Planungsbüro geht zudem auf die Sturzflutgefährdung ein“. Auf diese Thematik wird 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).*

ment (KHH) bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Koblenz, vereinbart werden. Sollte für die Gemeinde schon ein Vorsorgekonzept vorliegen oder sich in der Aufstellung befinden, so sollten dessen Ergebnisse in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

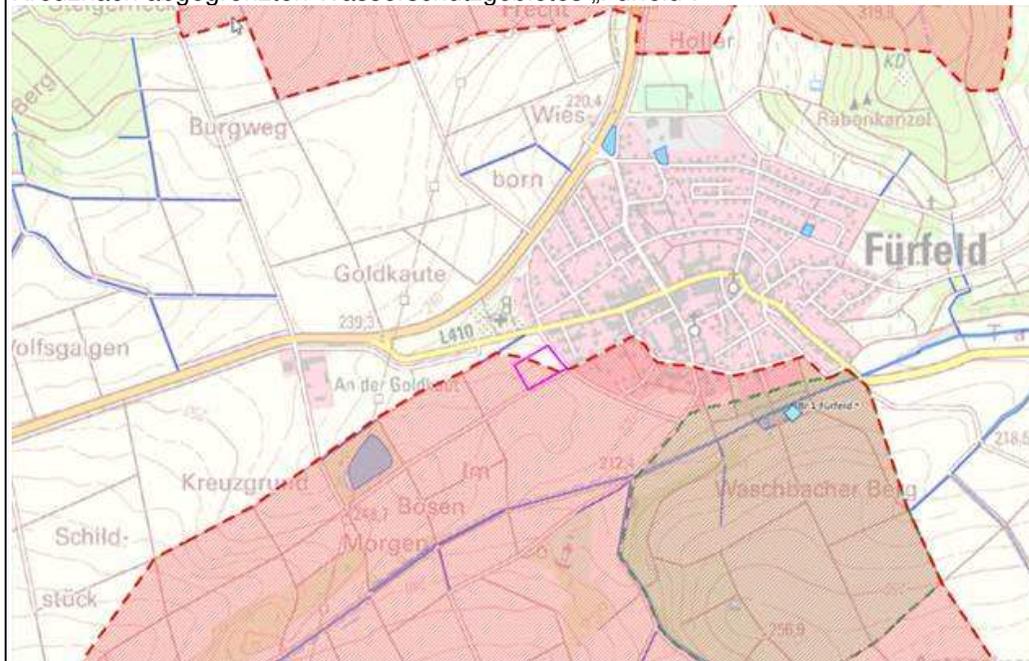
#### 4. Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Die in der Stellungnahme vom 25.06.2020 getroffenen bodenschutzrechtlichen Aussagen sind weiterhin gültig.

#### 5. Grundwasserschutz

##### Unternehmen nach Art, Umfang und Zweck

Der in dem von der Ortsgemeinde Fürfeld vorgelegten Vorhabenbezogenen BPlan enthaltenen Kartenausschnitt dargestellte Bereich für ein Senioren-Wohnheim liegt nach wie vor 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

#### Zu 4. Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Diese Aussagen wurden vollumfänglich beachtet und in die Bebauungsplan-Unterlagen eingearbeitet.

*(Daher ist auch dazu kein weiterer Beschluss mehr erforderlich).*

#### Zu 5. Grundwasserschutz

Die Lage in der besagten Wasserschutzzone wurde bereits vollständig 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.).

**Fachliche Beurteilung des Vorhabens**

Die Stellungnahme zur 3. Änderung FNP Sonderbaugebiet 'Senioren-Wohnheim' VG Bad Kreuznach; OG Fürfeld ist auch hier für den Vorhabenbezogenen BPlan der Ortsgemeinde Fürfeld weiterhin gültig.

**6. Abschließende Beurteilung**

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Senioren-Wohnheim“ der OG Fürfeld aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

(...)

Somit sind auch die zur parallel betriebenen FNP-Änderung vorgetragenen Belange in vollem Umfang auch in der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung berücksichtigt

**Zu 6. Abschließende Beurteilung**

Die nebenstehende Bescheinigung, dass aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken mehr bestehen, wird begrüßt.

*Daher ist auch kein weiterer Entscheidungs- oder Handlungsbedarf für die Ebene der vorliegenden Bebauungsplanung gegeben. Es werden keine weiteren Anregungen zur Bauleitplanung vorgetragen, die nicht bereits beachtet wurden.*

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p><b>2. Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach</b> (Schreiben vom 17.09.2021)</p> <p>(...)</p> <p>im Nachgang zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Juni 2020 erfolgte seitens des planenden Ingenieurbüros DÖRHÖFER &amp; PARTNER, Engelstadt, mit Datum vom 10.02.2021 eine Vorlage der Detailplanung für den Bereich der Plangebieteanbindung an die Landesstraße L 410.</p> <p>Im Rahmen des Prüfungsverfahrens hat das Ingenieurbüro die Planung aufgrund unserer Anregungen modifiziert und im Juli 2021 die angepasste Planung zur abschließenden Abstimmung an uns gegeben. Diese überarbeitete Planungskonzeption wird von uns mitgetragen. Da sich der vor beschriebene Abstimmungsprozess mit der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überschritten hat, liegen Ihrem jetzigen Verfahren noch die alten Detailpläne bei. Hierauf weisen wir nachrichtlich hin. Die Bebauungsplangrenzen selbst sind allerdings bereits auf die neue Konzeption ausgelegt.</p> <p><b>Vor diesem Hintergrund stimmen wir dem Projekt unter folgenden Bedingungen zu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der der Erschließung des Plangebietes dienende Wirtschaftsweg ist zu einer <b>öffentlichen Gemeindestraße</b> auszubauen und zu widmen und der neue Einmündungsbereich L 410/Gemeindestraße ist <b>verkehrsgerecht</b> nach den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) gemäß der <b>Vorentwurfsplanunterlagen</b> des Ingenieurbüros DÖRHÖFER &amp; PARTNER vom <b>01.07.2021</b>, „<b>Verkehrs- und Freianlagen Erschließungsstraße / Abzweig L 410 / Ortsgemeinde Fürfeld</b>“ auszubilden.</li> <li>- Die mit Schreiben vom 29.04.2021 (Aktenzeichen wie oben) erwähnte abzuschließende <b>Ausbauvereinbarung</b> werden wir der Ortsgemeinde nach <b>Vorlage des Bauentwurfes einschließlich des Erläuterungsberichtes</b> über ihre Verbandsgemeindevverwaltung zur Unterzeichnung zukommen lassen.</li> <li>- Gemäß der abgestimmten Planunterlagen ist die <b>Herstellung eines Fußweges</b> auf der Landesstraßenparzelle 1/17, Flur 12, zwischen dem neuen Knotenpunkt und der Wirtschaftswegeparzelle 58/0 zur Herstellung einer Quermöglichkeit der Landesstraße in Höhe des Fußweges zum Friedhof vorgesehen, der überwiegend durch eine Verkehrsbegleitgrünfläche von der bestehenden Fahrbahn abgesetzt ist.</li> </ul>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>Die Details der Anbindung werden auf Grundlage des genannten Vorentwurfes und den Vorgaben der RAS 06 weiterhin mit dem LBM abgestimmt.</p> <p>Dem Planungsträger ist bekannt, dass die genannte Ausbauvereinbarung mit dem LBM abzuschließen ist.</p> <p>Der Wegfall des genannten Baumbestandes des LBM auf der Verkehrsbegleitgrün-Fläche ist in Kap. 5.2.2 des Umweltberichtes thematisiert. In der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung in Kap. 5.3 wird der naturschutzfachlich zu erbringende Ausgleich dafür erläutert: Zum einen sind alleine 18 standortgerechte Laubbäume zur Randeingrünung im Norden und Westen des geplanten Vorhabens festgesetzt. Darüber hinaus sind, zur inneren Durchgrünung</p>

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Die dort bestehende <b>Baumbepflanzung</b> kann nicht erhalten werden, sodass uns eine monetäre Entschädigung für den bisherigen Aufwuchsunterhaltungsaufwand zu entrichten ist. Darüber hinaus ist der Eingriff auszugleichen. Details sind mit unserer Landespflege (Ansprechpartner: Herr Fischer, Durchwahl -1221, Mail: thomas.fischer@lhm-badkreuznach.rlp.de) abzustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die <b>verkehrsrechtliche Anordnung</b> zur Einrichtung der Baustellenabsicherung nach der Straßenverkehrsordnung (StVO) im neuen Knotenpunktbereich ist auf Kosten des Vorhabenträgers bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen.</li> <li>- <b>Beginn und Ende der Baumaßnahmen</b> sind unserer örtlich zuständigen Straßenmeisterei Bad Kreuznach (Soonstraße in 55593 Rüdeshheim, Tel.-Nr.: 0671/834014-0, Mail: sm-badkreuznach@lhm-badkreuznach.rlp.de) <b>anzuzeigen</b>. Die Bauausführung hat dabei in einvernehmlicher Abstimmung mit dieser zu erfolgen.</li> <li>- Während der <b>Bauarbeiten</b> darf der <b>öffentliche Verkehrsraum der L 410 weder eingeschränkt noch verschmutzt werden</b> und der <b>Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden</b>, insbesondere nicht durch das Abstellen von Geräten und durch das Lagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, <b>Verunreinigungen</b> der Fahrbahn unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.</li> <li>- Alle im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben der Gemeinde bzw. des Vorhabenträgers entstehenden <b>Schäden</b> und sich ergebende <b>Mehraufwendungen</b> sind unserer Straßenbauverwaltung vom Vorhabenträger zu ersetzen.</li> <li>- Eine <b>Bepflanzung</b> oder <b>Bebauung im Einmündungsbereich</b> der neuen Gemeindestraßenanbindung darf nicht sichtbehindernd oder verkehrsgefährdend sein. Die <b>Sichtdreiecke</b> im Einmündungsbereich L 410/Gemeindestraße sind <b>herzustellen</b> und auf <b>Dauer freizuhalten</b>.</li> <li>- Im Zuge der <b>Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen</b> handelt es sich bei einer eventuellen <b>Inanspruchnahme von Straßeneigentum</b> um eine <b>sonstige Benutzung</b> im Sinne des § 45 Absatz 1 Landesstraßengesetz (LStrG). Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller und unserem LBM Bad Kreuznach ein entsprechender <b>Gestattungsvertrag</b> abge-</li> </ul>	<p>des Gebietes Baumpflanzungen im Bereich der PKW-Stellplätze festgesetzt. Schließlich werden rund 1.430 m<sup>2</sup> als flächige Pflanzflächen (für Sträucher etc.) an den Rändern der Planfläche festgesetzt. Da außer dem Baum und wenigen Sträuchern auf dieser bisherigen Verkehrsbegleitgrün-Fläche aber überhaupt keine Gehölze von dem Eingriff betroffen sind, wird der funktionale Verlust von Bäumen und sonstigen Gehölzen im Plangebiet qualitativ und quantitativ weit mehr als ausgeglichen. Dadurch wird also auch der Verlust des Baumes auf der Fläche des LBM (mehr als) kompensiert. Die angeordnete monetäre Entschädigung ist seitens des Vorhabenträgers mit der Landespflege des LBM abzustimmen.</p> <p>Die nebenstehend in den Spiegelstrichen 2-5 dieser Seite aufgelisteten weiteren Bedingungen des LBM (zur verkehrsrechtlichen Anordnung; zur Anzeigepflicht des Beginns und des Endes von Baumaßnahmen; zur Vermeidung von Verschmutzungen und sonstigen Einschränkungen des Verkehrsraumes auf der L 410, zum Ausgleich von evtl. Schäden und Mehraufwendungen) sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens vom Vorhabenträger zu berücksichtigen.</p> <p>Die entsprechend freizuhaltenden Sichtdreiecke wurden zur entsprechenden Beachtung bereits in die Bebauungsplan-Planzeichnung eingezeichnet.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise zur Beanspruchung von Teilflächen des Straßenraums im straßenrechtlichen Sinne bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen etc. sowie das Erfordernis, solche Arbeiten in der genannten Baubeschränkungszone vom LBM genehmigen zu lassen etc., werden vom Planungsträger zur Kenntnis genommen; dies ist ggf. im Vorfeld der Erschließungsplanung zu beachten.</p>

Stellungnahmen im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>geschlossen bzw. eine <b>Aufbruchgenehmigung</b> erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung einvernehmlich abgestimmt werden. Entsprechende Anträge sind an unseren LBM Bad Kreuznach über unsere Straßenmeisterei Bad Kreuznach (Anschrift siehe oben) zu richten.</p> <p>Weiterhin ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen innerhalb der <b>Baubeschränkungszone</b> der L 410 im Bereich der freien Strecke anzuzeigen; dies beträgt <b>40 Meter</b> bei Landesstraßen, gemessen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße.</p> <p>- Gemäß der Textfestsetzung und der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist die <b>Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren</b> auf den Dachflächen des zu errichtenden Senioren-Wohnheims zulässig. In diesem Zusammenhang ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine <b>Blendbeeinträchtigung</b> des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist.</p> <p>Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass, sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflektionen kommen sollte, seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen sind, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf die im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens ergangenen Ausführungen im Hinblick auf den Zustimmungsvorbehalt unseres LBM zur Gemeindestraßenwidmung sowie zu Lärmschutzmaßnahmen und deren weitere Gültigkeit.</p> <p>Die vor genannten ausstehenden Detailplanunterlagen (Bauentwurf nebst Erläuterungsbericht zur Erstellung der Baudurchführungsvereinbarung) bitten wir zur einvernehmlichen Abstimmung nachzureichen.</p> <p>(...)</p>	<p>Es ist durch die mögliche Errichtung von Solaranlagen auf dem Dach des geplanten Senioren-Wohnheims nicht mit nennenswerten oder gar verkehrsgefährdenden Blendwirkungen zu rechnen. Zum einen sind bereits angesichts des zulässigen Baukörpers und der dadurch in der Ausdehnung beschränkten Dachflächen keine größer zusammenhängenden Modulflächen möglich, die solche Wirkungen zur Folge haben könnten. Zum anderen würden Solaranlagen auf Flächen errichtet, die (zumindest überwiegend) <u>in südliche Richtungen</u> exponiert bzw. geneigt sein müssen, sodass Reflexionen in Richtung Landesstraße (<u>nördlich</u> des Plangebietes) auszuschließen sind.</p> <p>Die in den letzten beiden Absätzen beiden abschließend genannten Bedingungen sind ebenfalls vom Erschließungsträger zu erfüllen.</p> <p><b>=&gt; Beschlussempfehlung:</b></p> <p><i>Kein weiterer Beschluss erforderlich. Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen und, wie vorstehend erläutert, im Rahmen der weiteren Planungen berücksichtigt. Darüber hinaus ist jedoch kein Entscheidungs- oder Handlungsbedarf für die Ebene der vorliegenden Bebauungsplanung gegeben; es werden keine weiteren Anregungen zur Bebauungsplanung vorgebracht, die darin nicht bereits beachtet wurden.</i></p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p><b>3. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz (Gensingen)</b> (Schreiben vom 20.09.2021)</p>	
<p>(...)</p> <p>nach eingehender Prüfung bestehen gegen die im Betreff genannte Maßnahme, seitens des Naturschutzobmanns der KG Bad Kreuznach, folgende Bedenken und Anregungen:</p> <p>Die überplante Fläche liegt in am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde. Durch die Inanspruchnahme der Fläche wird der Zersiedlung der Landschaft weiter Vorschub geleistet.</p> <p>Die überplante Fläche von fast 9.000 m<sup>2</sup> schließt sich an den im Norden gelegenen Friedhof und im Osten an die vorhandene Wohnbebauung an. Die Fläche wird aktuell als Landwirtschaftsfläche genutzt. Eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Eingrünung der Fläche zu der offenen Feldflur hin mit einer mehrreihigen Hecke erscheint aus der Sicht des Landschaftsbildes notwendig. Die im Umweltbericht beschriebene lückige Baumreihe ist nicht ausreichend.</p> <p>Die externe Ausgleichsfläche ist aus unserer Sicht nur bedingt geeignet, da sie an drei Seiten von Wegen umschlossen wird. Sie soll durch die Umwandlung von Ackerland in eine extensive Grünlandfläche aufgewertet werden. Diese Maßnahme ist aus unserer Sicht ebenfalls nicht geeignet. Aufgrund der ausgeräumten Feldflur wäre eine Feldholzinsel besser geeignet.</p>	<p>Zum einen ist durch die Inanspruchnahme einer ökologisch relativ wertarmen Landwirtschaftsfläche (ohne jegliche Gehölze oder sonstige Biotop-relevante Strukturen) eine geringe Eingriffssensibilität gesichert; zum anderen kann durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und das architektonische sowie das Freiflächenkonzept des Vorhabenträgers eine auch ortsbildästhetisch ansprechende Anlage an diesem durch die Freileitung bereits vorbelasteten Ortsrand (unmittelbar neben 4-geschossiger Wohnbebauung) gesichert werden.</p> <p>Die Festsetzung einer (mit Ausnahme der 3 Zufahrten) fast vollständigen „Rundum-Eingrünung“ an sämtlichen Rändern des Sondergebietes dient der wirksamen Eingrünung des Senioren-Wohnheim-Geländes und damit der Minderung der Außenwirkung des Baukörpers in alle Richtungen. Eine noch dichtere Bepflanzung ist nicht erforderlich, da zudem Ausblicke der künftigen Seniorenheim gesichert werden sollen und es keinen Grund gibt, die Baukörper komplett zu „verstecken“.</p> <p>Die in Kap. 5.2.4 des Umweltberichtes erläuterten (mit der UNB abgestimmten) Maßnahmen zur Aufwertung der externen Fläche in Form der dauerhaften Schaffung von blütenreichem, extensiv zu bewirtschaftendem Grünland auf einer bisherigen Ackerfläche dient der funktional erforderlichen Kompensation der Schutzgüter Pflanzen und Boden. Die Schaffung von Grünland in einem „grünlandarmen Gebiet“ ist ohne Zweifel aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht sehr sinnvoll, dient nicht zuletzt dem Bienenschutz und erfüllt darüber hinaus die baugesetzlich verankerte Forderung nach der Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bzw. den Interessen der Landwirtschaft. Die Fläche ist von drei Wegeparzellen umgeben, sodass lediglich eine Verkürzung des Ackerschlags zu konstatieren ist und die wirtschaftliche Einheit nicht unterbrochen wird. Zum anderen ermöglicht die ausgewählte Fläche zumindest an der nördlichen Seite die Arrondierung an ein vergleichsweise höherwertiges Biotop, da nordwestlich ein bereits von Gehölzen bestandenes, naturnahes Grundstück mit einem Stillgewässer anschließt und somit eine Wiedervernetzung von Biotopen unter-</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine trotzdem grundsätzlichen Bedenken, wenn die oben aufgeführten Punkte beachtet werden. (...)</p>	<p>schiedlicher Qualität und somit eine höhere Biotopdiversität als mit einem Feldgehölz gewährleistet werden kann.</p> <p>Die abschließend grundsätzlich positive Bewertung wird begrüßt.</p> <p><b>=&gt; Beschlussempfehlung:</b> Die Hinweise, Bedenken und Anregungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen und gemäß den vorstehenden Erläuterungen zu den einzelnen Punkten in der Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Den Anregungen zur Herstellung einer dichteren Bepflanzung bei der Randeingrünung sowie eines Feldgehölzes statt einer Extensivwiese in Geltungsbereich B wird aus den erläuterten Gründen nicht entsprochen.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat zu dem Beschlussvorschlag:</b> <u>JA: 10      NEIN: 0      ENTHALTUNG: 0</u></p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p><b>4. Kreisverwaltung Bad Kreuznach</b> (Schreiben vom 20.09.2021)</p> <p>(...) zum o.g. Bauleitplan nehmen wir im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:</p> <p>Als <b>Untere Naturschutzbehörde</b> (Ansprechpartner Herr Jacoby): Die externe Kompensationsfläche auf Flurstück 20/2 befindet sich nach unserer Kenntnis im Eigentum einer Privatperson. Es ist zu prüfen, ob hier nicht das Abwägungsgebot der Bauleitplanung verletzt ist, weil die Kompensationsmaßnahmen nicht rechtlich gesichert sind. Zudem ist davon auszugehen, dass in diesem Fall der Bebauungsplan fehlerhaft und ggf. unwirksam ist. Für die erforderliche und fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen sollte sich das Flurstück 20/2 nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde entweder a) im Eigentum der Ortsgemeinde oder des Projektträgers befinden oder b) durch Eintragung einer öffentlichen Baulast gesichert werden oder c) zwischen dem Eigentümer der Fläche und der Ortsgemeinde/dem Vorhabenträger und dem Landkreis ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Sicherung der Maßnahmen geschlossen, oder im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geregelt werden. Städtebauliche Verträge sind, ebenso wie der im vorliegenden Fall ohnehin notwendige Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB, vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans auszufertigen bzw. abzuschließen. Sollte sich auf der bisherigen Ackerfläche 20/2 auf Grund der Kompensationsmaßnahme pauschal geschütztes Grünland nach § 15 LNatSchG entwickeln, ist die Fläche ggf. in Zukunft nicht mehr als Ackerfläche für den Eigentümer nutz- bzw. verfügbar. Die Pflanzstreifen um die Gebäude scheinen zum Teil gering in der Tiefe bemessen. Eine Eingrünung mit Bäumen I. Ordnung (Großbäume, mitunter ab 25 m Gesamthöhe und ebenso breiten Baumkronen) könnte sich auf Grund der Abstände zur Bausubstanz als nicht nachhaltig erweisen, da sie im Laufe der Zeit zu ungewünschter Verschattung, Sichtnahme und auch Schädigung der Bausubstanz führen kann. Pflegetmaßnahmen wie wiederholte Rückschnitte an Gebäudefassaden zur Beeinflussung des Habitus werden einen artgerechten Wuchs der Pflanzen verhindern und zu nachhaltigen Schädigungen und ggf. zum vorzeitigen Absterben der</p>	<p>Zur <b>Unteren Naturschutzbehörde</b>: Tatsächlich liegt die besagte Fläche noch in Privateigentum - es gibt jedoch eine verbindliche Vor-Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer, in deren Rahmen ein Flächentausch festgelegt wurde, auf den beide Seiten für unterschiedliche Planungen angewiesen sind. Mit der abschließenden notariellen Beurkundung wollten die Parteien lediglich noch bis zum Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens warten, um sicher zu gehen, dass dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes nichts mehr im Wege steht; dies dürfte nun gesichert sein, sodass dieser Termin in Kürze vereinbart werden soll.</p> <p>Der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger wurde bereits vom Gemeinderat beschlossen.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die rechtlichen Vorgaben sind dem Planungsträger bekannt.</p> <p>Das Gelände des Senioren-Wohnheims ist 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. Da mit Bäumen I. Ordnung eine Abstand von mindestens 6 m zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen einzuhalten wäre, <u>sind</u> hier bereits (<u>wie nun angeregt</u>) ausdrücklich Bäume II. Ordnung festgesetzt (im Übrigen abweichend von der Anregung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren, hier doch Bäume <u>I. Ordnung</u> festzusetzen).</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>Pflanze führen. Bei der weiteren Verfolgung der Festsetzung zur Herstellung der Pflanzstreifen rund um die Gebäude sollte eventuell bzgl. der Bäume auf spezielle Kronenwuchsformen (z. B. pyramidaler Wuchs) zurückgegriffen werden, um einen längerfristig wirksamen Vermeidungseffekt zu erzielen.</p> <p>Als <b>Untere Wasserbehörde</b> (Ansprechpartner Herr Fuchs): Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 23.06.2020 und 27.04.2021, die nach wie vor zu beachten sind. Des Weiteren wird auf die aktuelle Stellungnahme der SGD Nord RegWAB zum Verfahren verwiesen.</p> <p>Als <b>Brandschutzdienststelle</b> (Ansprechpartner Herr Mathias): Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn dieser entsprechend dem vorgelegten Entwurf und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird: 1. Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Anlage E zur Liste der Technischen Baubestimmungen "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr"; Ministerialblatt vom 15. August 2000 zu verfahren. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Technischen Baubestimmungen verlangt werden. 2. Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeits-</p>	<p>Die Anregung, möglichst schmale Wuchsformen zu verwenden, wird dem Vorhabenträger (in dessen Interesse dies ohnehin liegen sollte) weitergegeben.</p> <p><b>=&gt; Beschlussempfehlung:</b> <i>Kein weiterer Beschluss erforderlich. Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen und, wie vorstehend erläutert, im Rahmen der weiteren Planungen berücksichtigt. Darüber hinaus ist jedoch kein Entscheidungs- oder Handlungsbedarf für die Ebene der vorliegenden Bebauungsplanung gegeben; es werden keine weiteren Anregungen zur Bebauungsplanung vorgetragen, die darin nicht bereits beachtet wurden.</i></p> <p>Zur <b>Unteren Wasserbehörde:</b> Sämtliche Hinweise der Unteren Wasserbehörde in den beiden genannten Stellungnahmen waren – ebenso wie die Eingaben der SGD Nord RegWAB - zur Kenntnis genommen und – soweit für die Bauleitplanung von Belang – vollumfänglich in den B-plan eingearbeitet worden. Sie wurden auch dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben und sind von diesem im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanung, die bereits als Grobkonzeption vorliegt, zu berücksichtigen.</p> <p><b>=&gt; Beschlussempfehlung:</b> <i>Daher auch hier kein weiterer Beschluss erforderlich.</i></p> <p>Zur <b>Brandschutzdienststelle:</b> Die bereits im letzten Verfahrensschritt (wortgleich) vorgetragenen Hinweise und Forderungen der Brandschutzdienststelle waren da bereits hinreichend in der Bebauungsplanung gewürdigt worden. Sie wurden zudem dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben, der diese bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen hat. Daher ist hier eine erneute Kommentierung nicht mehr nötig.</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung sowie Beschlussempfehlung)
<p>blatt 405 (DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).</p> <p>Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers 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 EN 14339 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.</p> <p>Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.</p> <p>3. 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 errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.</p> <p>Als <b>Abfallwirtschaftsbetrieb</b> (Ansprechpartner Herr Bretscher): Wir bitten bei der Planung der neuen Straßen um Beachtung der DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen), ausgegeben vom DGUV und der BG-Verkehr.</p> <p>Wir verweisen auf die Satzung über die Vermeidung, Vorbereitung zur Wiederverwendung, Recycling, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Bad Kreuznach (Abfallsatzung), hier besonders auf § 15 Absatz 2/ wonach die zugelassenen Abfallbehälter von den Überlassungspflichtigen am Abfuhrtag bis 6.00 Uhr - frühestens jedoch am Vorabend - so bereitzustellen sind, dass der Abfuhrwagen an die Aufstellplätze heranfahren kann und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist.</p> <p>Der Überlassungspflichtige muss hierzu erforderlichenfalls die Abfallbehälter zu einem geeigneten Aufstellort bringen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn für eine Entsorgung ein Rückwärtsfahren des Abfuhrwagens erforderlich wäre. Die Aufstellung muss so erfolgen, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.</p> <p>Zum gegenwärtigen Planungsstand wurden keine Bedenken geäußert durch:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Untere Bauaufsichtsbehörde.</li></ul> <p>(...)</p>	<p>=&gt; <b>Beschlussempfehlung:</b> <i>Daher ist auch hier kein weiterer Beschluss erforderlich.</i></p> <p>Zum <b>Abfallwirtschaftsbetrieb:</b> Die bereits im letzten Verfahrensschritt (wortgleich) vorgetragene Hinweise und Forderungen des AWB waren da bereits hinreichend in der Bebauungsplanung gewürdigt worden. Sie wurden zudem dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben, der diese bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen hat. Daher ist hier eine erneute Kommentierung nicht mehr nötig.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> <i>Daher ist auch hier kein weiterer Beschluss erforderlich.</i></p>