

Ortsgemeinde Fürfeld

Bebauungsplan „Vor dem Falltor II – Im guten Winkel“

**Beteiligung gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen
durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Fürfeld
in der Sitzung am
19.07.2022
Stand: 12.07.2022**

Entwurf der Abwägungen zu den Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 27.04.2020 bis einschließlich 28.05.2020 eingegangen sind:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben und somit auch keine Anregungen vorgebracht:

Absender	
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.	
Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz u. Dienstleistungen d. Bundeswehr	
Deutsche Bahn Services Immobiliengesellschaft mbH	
Deutsche Bahn Netz AG Niederlassung Mitte	
Deutsche Telekom Technik GmbH	
Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege, Abt. Praktische Denkmalpflege	
Handelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz e.V.	
Industrie- und Handelskammer, Bezirksstelle Bad Kreuznach	
Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.	
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation	
Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.	
Landesverband RLP des Dt. Wanderverbandes	
Naturfreunde Landesverband RLP	
Naturschutzbund Deutschland NABU Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.	
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.	
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanungsbehörde	
Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach, Abwasserbeseitigungsbetrieb	
Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück	

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in ihrer Stellungnahme keine Hinweise, Einwendungen oder Bedenken vorgetragen:

Absender	Datum
Forstamt Soonwald	24.04.2020
Stadtverwaltung Bad Kreuznach	24.04.2020
Landwirtschaftskammer RLP	27.04.2020
DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück	28.04.2020
SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Idar-Oberstein	28.04.2020
Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung	26.05.2020

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nachstehende Stellungnahmen vorgetragen:

1	Hunsrückverein e.V., Mitglied des Verbandes Deutscher Gebirgs- und Wandervereine	24.04.2020
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Aus Sicht des Wanderns bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme.
II.	Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege schließen wir uns den Anregungen von BUND u./o. NABU an.	Kenntnisnahme. Weder der BUND noch der NABU haben eine Stellungnahme abgegeben.
Beschlussvorschlag:		
Nicht erforderlich.		

2	GDKE, Direktion Landesarchäologie	27.04.2020
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologischen Funde bekannt geworden; ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden.	Kenntnisnahme.
II.	Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Bei derartigen größeren Flächen empfehlen wir daher eine geomagnetische Voruntersuchung des Geländes.	Die Hinweise werden dem Bebauungsplan beigelegt.
III.	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.	Ein Hinweis hierzu wird den Planunterlagen beigelegt.
IV.	Bei eventuellen Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Wir bitten um weitere Einbindung in die Planungen.	Kenntnisnahme.
Beschlussvorschlag:		
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

3	Amprion	28.04.2020
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Kenntnisnahme.
II.	Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die weiteren zuständigen Unternehmen wurden beteiligt.
Beschlussvorschlag:		
Nicht erforderlich.		

4	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe	28.04.2020
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Zum o.g. Bebauungsplan werden keine Anregungen mitgeteilt. Er ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Größe des Baugebietes entspricht dem regionalplanerisch ermittelten Wohnbauflächenbedarf der Gemeinden.	Kenntnisnahme.
Beschlussvorschlag:		
Nicht erforderlich.		

5	RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH	28.04.2020
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.	Kenntnisnahme.
II.	Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.	Kenntnisnahme. Eine weitere Beteiligung ist vorgesehen.

	Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.	
Beschlussvorschlag:		
Nicht erforderlich.		

6	EWR Netz GmbH	30.04.2020
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung oder Baumaßnahme. Zurzeit sind in diesem Planungs-/Baubereich keine Netzausbauarbeiten geplant oder in Ausführung.	Kenntnisnahme.
Beschlussvorschlag:		
Nicht erforderlich.		

7	GDKE, Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte-	30.04.2020
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	im Planungsgebiet sind denkmalrechtlich relevante erdgeschichtliche Funde und Befunde (Tertiär, 30 Mio. Jahre alt) bekannt. Wir müssen an der weiteren Planung beteiligt werden.	Kenntnisnahme. Eine weitere Beteiligung ist vorgesehen.
II.	Der Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte- ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens vier Wochen im Voraus) anzuzeigen, damit vor bzw. während der Erdarbeiten zur Erschließung des Baugebietes die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen.	Kenntnisnahme. Die GDKE, Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte- wird rechtzeitig über die Baumaßnahmen in Kenntnis gesetzt.
III.	Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte-, Niederberger Höhe 1, D-56077	Ein Hinweis zu archäologischen Befunden wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Koblenz, 0261-6675-3033, Fax 0261-6675-3010.
Beschlussvorschlag:
Redaktionelle Änderungen. Kein Beschluss erforderlich.

8	Landesbetrieb Mobilität, Bad Kreuznach	14.05.2020
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Zu den im Internet bereit gestellten Unterlagen (u. a. Begründung, Plan vom 10.02.2020) der gutschker-dongus GmbH teilen wir Ihnen mit, dass keine aktuellen Planungsprojekte unseres Hauses von der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes betroffen sind.	Kenntnisnahme.
II.	<p>Nach Ziffer 3.2 Erschließung (Bestandsanalyse), auf Seite 15 der Begründung vom 19.02.2020 soll das Gebiet hauptsächlich über die Ibener Straße (L 410) erschlossen werden, um die Ortslage zu entlasten. Darüber hinaus heißt es unter der Nummer 4.2 Erschließung (Planungsabsicht/Ziele), dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zukünftig vorwiegend über die L 410 erfolgen soll, aber auch über die Neu-Bamberger Straße (Gemeindestraße) vorgesehen ist.</p> <p>Zu der ersten Variante, Erschließung über die L 410 (Ibener Straße) auf der Trasse des vorhandenen, zurzeit nicht befestigten Wirtschaftsweges, teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <ol style="list-style-type: none"> Der Anbindungspunkt im Zuge der L 410 zwischen den Netzknoten 6213 006-6213 007 ca. bei Station 0,581 liegt verkehrstechnisch ungünstig in einer Innenkurve, die Sichtverhältnisse halten wir für schwierig. Darüber hinaus mündet ganz in der Nähe auf der gegenüberliegenden Seite die Straße „Weihergartenstraße“ ein. Diese muss in die Betrachtungen für einen neuen Verknüpfungspunkt mit einbezogen werden. Da der neue Einmündungsbereich verkehrstechnisch funktionieren muss, ist uns eine Machbarkeitsstudie vorzulegen, die belegt, dass die erforderlichen Sichtweiten 	Zur Erschließung des Neubaugebietes haben zwischenzeitlich Abstimmungen stattgefunden. Hierzu gab es u.a. einen Ortstermin mit dem LBM Bad Kreuznach zur Klärung des Sachverhaltes. Die Erschließung ist, wie abgestimmt, in der Erschließungsplanung berücksichtigt und wird in den Bebauungsplan übernommen. Sichtweiten sowie Schleppkurven wurden zwischenzeitlich ebenfalls erbracht.

	<p>und Schleppkurven nachgewiesen werden können. Dazu ist uns ein Detailplan, insbesondere mit Nachweis der Sichtweiten in Lage und Höhe, Nachweis der Entwässerung, sowie der entsprechenden Schleppkurvenuntersuchung (Ein- und Ausfahrradien) im Maßstab 1:250 zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen und im Vorfeld einvernehmlich mit uns abzustimmen.</p>	
III.	<p>2. Sollte Einvernehmen über die Konzeption erzielt werden, müsste diese Anbindung nach Fertigstellung als Gemeindestraße gewidmet werden.</p>	Kenntnisnahme.
IV.	<p>Erst nach Vorlage und Prüfung der oben angeforderten Unterlagen können hier die tangierenden Belange der Straßenbaubehörde geprüft werden. Danach wird eine abschließende Stellungnahme unsererseits erfolgen. Bis dahin ist für diese Variante unsere Zustimmung nicht als erteilt anzusehen.</p>	Kenntnisnahme.
V.	<p>Wir empfehlen eine Anbindung über das Bestandsnetz.</p>	Kenntnisnahme.
VI.	<p>Bei der verkehrlichen Erschließung über die bestehenden Gemeindestraßen, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Verknüpfung mit dem klassifizierten Straßennetz aufweisen, muss die Verkehrssicherheit in den Einmündungsbereichen gewährleistet sein. Das heißt es ist sicherzustellen, dass die dort stattfindenden Fahrbeziehungen verkehrssicher abgewickelt werden können. Dazu hat die Gemeinde in eigener Zuständigkeit im Vorfeld zu prüfen, ob der Knotenpunkt „Neu-Bamberger Straße/L 410“ eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist, den zusätzlichen Verkehr, welcher aus der neuen Wohnbebauung (einschließlich Baustellenfahrzeuge) resultieren wird, störungsfrei abzuwickeln. Sollten sich hier verkehrsrechtliche Probleme abzeichnen und/oder Gefahren mit sich bringen, behalten wir uns vor, auch zu einem späteren Zeitpunkt geeignete Maßnahmen zu Lasten der Gemeinde einzufordern.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erschließung soll primär über den Knotenpunkt Neu-Bamberger Straße/L410 stattfinden. Die weiteren Verbindungen in den Ort sind als Notdurchfahrt (Bauarbeiten/Notfälle) vorgesehen, um den Ortskern zu entlasten. Die Leistungsfähigkeit des nebenstehenden Knotenpunktes ist im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
VII.	<p><u>Allgemeine Bedingungen (bei beiden Varianten):</u> I. Die Kriterien der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe</p>	<p>Die Vorgaben der nebenstehenden Richtlinien sind im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Abstände werden dahingehend</p>

		<p>2009, - RPS 2009 - sind im Hinblick auf die im Süden des Plangebietes angrenzende Landesstraße L 410 anzuwenden. Somit sind die Sicherheitsabstände zu klassifizierten Straßen (L 410) einzuhalten, d. h. die Bepflanzung (einschl. landespflegerische Maßnahmen) /Bebauung etc. darf nicht sichtbehindernd und verkehrsgefährdend sein. Die notwendigen Sichtdreiecke sind herzustellen und auf Dauer von Bebauung, Bewuchs usw. freizuhalten.</p>	<p>eingehalten. Sichtdreiecke wurden zwischenzeitlich erstellt.</p>
VIII.	II.	<p>Dem Straßengelände, insbesondere dem Straßenseitengraben der L 410 dürfen keinerlei Abwasser, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser (einschl. Notüberläufe RRB), zugeführt werden. Das bedeutet für die Entwässerung des in dem Baugebiet anfallenden unverschmutzten, nicht zu versickernden Oberflächenwasser und für eventuelle Notüberläufe eines RRB sind unbedingt Lösungen ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung unserer Straßenentwässerungseinrichtungen zu suchen.</p> <p>Des Weiteren dürfen diese Anlagen gegenüber ihrer heutigen Lage, Ausgestaltung und Nutzung ohne eine entsprechende Erlaubnis des Landesbetriebes Mobilität Bad Kreuznach (LBM KH) nicht verändert werden. Das Entwässerungskonzept (mit RRB) ist so zu erstellen und umzusetzen, dass es zu keiner Zeit zu einer Durchnässung und/oder Schaden der L 410 (Unter- und Oberbau) und somit zu einer Beeinträchtigung der Standsicherheit der L 410 kommen kann.</p> <p>Evt. Folgeschäden und/oder die Maßnahmen zur Beseitigung sind von dem/der Antragsteller/in zu tragen. Weitere im Zusammenhang mit der Maßnahme stehende Schäden und sich ergebenden Mehraufwendungen sind von der Antragstellerin der Straßenbauverwaltung zu ersetzen.</p>	<p>Ein Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich erstellt. Beeinträchtigungen der L 410 aufgrund des geplanten Neubaugebietes sind nicht zu erwarten.</p>
IX.	III.	<p>Während der Bauarbeiten und der Unterhaltung darf der</p>	<p>Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>

		<p>öffentliche Verkehrsraum der L 410 weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Abstellen von Geräten und durch das Ablagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, Verunreinigungen der klassifizierten Straßen (L 410), die im Zufahrtsbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.</p>	
X.	IV.	<p>Dem Straßenbaulastträger dürfen keine Nachteile bezüglich Lärmschutzmaßnahmen entstehen. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.</p>	<p>Ein Schallgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt. Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.</p>
XI.	V.	<p>Bezüglich der Verlegung von Stromkabel, Leitungen usw. weisen wir vorsorglich darauf hin, dass es sich bei einer eventuellen Inanspruchnahme von Straßeneigentum (z. Bsp. im Bankett, Kreuzung/Querung einer Bundes-, Landes und/oder Kreisstraße) um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 8 Abs. 10 FStrG bzw. des § 45 Abs. 1 LStrG handelt. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller und dem Straßenbaulastträger ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird, und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Die notwendigen vertraglichen Regelungen und technischen Erfordernisse sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten abzuschließen bzw. abzustimmen. Diesbezüglich können Sie sich bei eventuell auftretenden Rückfragen an Frau Weinel unter der Tel.-Nr.: 0671 804-1428 wenden. Ein entsprechender Antrag ist beim LBM Bad Kreuznach über die SM Bad Kreuznach (Tel.: 06751/9348-11 oder 12) zu stellen. Weiterhin ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone klassifizierter Straßen (parallel zur klassifizierten Straße) anzuzeigen.</p>	<p>Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>

XII.	VI.	Die Gemeinde hat zur Vermeidung und Entwicklung von „Schleichverkehren“/ „Abkürzungsverkehren“ durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen (wirksam zu unterbinden), dass der Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes über die neue Gemeindestraße bzw. über die vorhandenen Gemeindestraßen und nicht über das vorhandene Wirtschaftswegenetz (insbesondere Parzelle 218+219) erfolgt. Dies gilt gleichermaßen für den während der Bauphase des Baugebietes auftretenden Baustellenverkehr.	Flst. Nr. 218 ist das Flurstück, welches für die Erschließung des Neubaugebietes mit vorgesehen ist und welches durch die Überplanung z.T. entfallen wird. Eine Befahrbarkeit des Flurstückes Nr. 219 kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für normale PKW ausgeschlossen werden. An der Planung wird festgehalten.
Beschlussvorschlag:			
Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.			
Abstimmungsergebnis des Ortsgemeinderates zu dem Beschlussvorschlag_			
Ja: 10 Nein: 0 Enthaltung: 0			

9	Landesjagdverband RLP e.V.	15.05.2020
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	In der Begründung bzw. dem Kapitel „Umweltbelange“ für die Planung ist aufgeführt, dass die Aufnahme und Bewertung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Aspekte im Rahmen der weiteren Planung erfolgt. Bevor diese Ergebnisse nicht vorliegen ist eine abschließende Stellungnahme zu der Planung nicht möglich. Deshalb halten wir die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände in dem weiteren Verfahren für unbedingt notwendig.	Die gesetzlich anerkannten Naturschutzverbände werden auch im weiteren Verfahren beteiligt.
Beschlussvorschlag:		
Nicht erforderlich.		

10	SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz	18.05.2020
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>1. Oberflächenwasserbewirtschaftung Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dies ist gemäß den schriftlichen Ausführungen auch so vorgesehen. Es wird auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung für Wasser das gefasst und abgeleitet wird hingewiesen.</p>	<p>Ein Hinweis wird den Planunterlagen beigelegt.</p>
II.	<p>2. Schmutzwasserbeseitigung Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Fürfeld mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage Fürfeld anzuschließen. Weiterhin sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen.</p>	<p>Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
III.	<p>3. Allgemeine Wasserwirtschaft Von dem geplanten Vorhaben sind keine Gewässer unmittelbar berührt. Im südlichen Bereich des Baugebietes verläuft jedoch der Fürfelder Bach, ein Gewässer III. Ordnung. Zwischen dem Bach und den geplanten Baugebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorrangig am Fürfelder Bach durchzuführen, z.B. durch Renaturierung des Gewässers. Dies entspricht auch den Forderungen des Landesnaturschutzgesetzes, wonach Kompensationsmaßnahmen für naturschutzrechtliche Eingriffe vorrangig u.a. auf Flächen durchzuführen sind, auf denen auch Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Gewässerzustands im Sinne der EG-Wasserrahmenrichtlinie vorgesehen sind.</p>	<p>Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Umweltbericht dargelegt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Das hieraus resultierende Konzept wird in den Festsetzungen berücksichtigt. Eine Renaturierung des Fürfelder Bach ist in diesem Zusammenhang bzw. Umfang nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung von Regenrückhaltebecken (naturnah gestaltet) im südlichen/südöstlichen Teil des Plangebietes wird zudem ein gewisser Puffer erzeugt, der sich positiv auf den Bachlauf auswirken wird. An der Planung wird festgehalten.</p>
IV.	<p>4. Starkregen</p>	<p>Der Umgang mit anfallendem Außengebietswasser</p>

	<p>Für die VG Bad Kreuznach liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopakete, Karte 5) vor; zu erreichen über https://aktion-blau-plus.rlpumwelt.de/servlet/is/8960/ (Name: HochwasserinfopaketeRLP und Passwort: DownloadHWIP). Diese sollte bei geplanten Bebauungsgebieten berücksichtigt werden. Die OG Fürfeld, und auch das Plangebiet, sind durch Sturzfluten nach Starkregen mäßig gefährdet.</p> <p>Mögliche Gefährdungen durch Sturzfluten nach Starkregen sollten bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Es sollten geeignete Maßnahmen wie Notwasserwege u.a. ergriffen werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss des Wassers durch die Ortschaft ermöglichen. Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten, angepassten Bauweise errichtet werden. Für die Evaluierung und Planung solcher Maßnahmen wird die Erstellung eines örtlichen Hochwasservorsorgekonzeptes für die OG Fürfeld 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 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 Hochwasserrisikomanagement (KHH) vereinbart werden.</p>	<p>wurde gesondert untersucht und wird in der Planung berücksichtigt. Die Untersuchung liegt den Planunterlagen in den folgenden Verfahrensschritten bei.</p>
<p>V.</p>	<p>5. Bodenschutz</p> <p>Im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartierte Altablagerungen oder Altstandorte sind vom Plangebiet nicht betroffen. Allerdings wurde das Plangebiet bisher weinbaulich genutzt. Erfahrungsgemäß ist bei Weinbergen, in denen über Jahrzehnte Kupfer als Pflanzenschutzmittel ausgebracht wurde, mit hohen Kupfer-Gehalten im Boden zu rechnen. Hinsichtlich der geplanten wohnbaulichen Nutzung kann somit insbesondere eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze nicht ausgeschlossen</p>	<p>Es wurde eine Bodenuntersuchung erstellt, die im weiteren Verfahren den Planunterlagen beiliegt.</p>

	<p>werden.</p> <p>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.</p> <p>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. Der Umfang der ggf. erforderlichen Untersuchungen ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, abzustimmen.</p> <p>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 sind das Rundschreiben des Ministeriums für Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531) sowie die Schreiben der LUFA Speyer vom 25.04.2013 „Bewertung des Transfers und der Anreicherung von Kupfer in Nutzpflanzen“ und des LUWG vom 04.03.2013 „Kupfer in Weinbergsböden“ zu berücksichtigen.</p>	
--	---	--

	<p>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.</p>	
<p>Beschlussvorschlag: Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.</p>		
<p>Abstimmungsergebnis des Ortsgemeinderates zu dem Beschlussvorschlag_</p> <p>Ja: 10 Nein: 0 Enthaltung: 0</p>		

11	Landesamt für Geologie und Bergbau RLP	20.05.2020
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Vor dem Falltor II - Im guten Winkel" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Wir weisen darauf hin, dass in einer alten topographischen Karte unmittelbar nördlich des Plangebietes eine Sandgrube verzeichnet ist. Hierzu liegen unserer Behörde keine weiteren Informationen und Unterlagen vor. Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.</p>	<p>Ein Hinweis wird den Planunterlagen beigelegt.</p>

	Sollte bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, empfehlen wir spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.	
II.	<p>Boden und Baugrund - allgemein: Nach unseren geologischen Informationen stehen im mittleren und vor allem südlichen Bereich des Planungsgeländes oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend an. Diese setzen sich hier vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen zusammen. Weiter kommen bereichsweise vulkanische Einschaltungen vor. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.</p> <p>Aufgrund der genannten Gegebenheiten empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.</p> <p>Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p>	Es wurde eine Bodenuntersuchung erstellt, die im weiteren Verfahren den Planunterlagen beiliegt.
III.	<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>	Kenntnisnahme.
IV.	<p>- Radonprognose; Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.</p> <p>Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.</p>	Eine Radonuntersuchung wurde durchgeführt. Diese liegt im weiteren Verfahren den Planunterlagen bei.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten;


- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1 m. tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonenschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Beschlussvorschlag:
Nicht erforderlich.

12	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie RLP e.V.	23.05.2020
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Da sich das Plangebiet in einer südexponierten Hanglage befindet und auf Teilflächen Brachen in verschiedenen Sukzessionsstadien ausgeprägt sind, ist angesichts der Lage in einem definierten Biodiversitäts-Hotspot verstärkt mit dem Auftreten gefährdeter und geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.	Der nebenstehende Sachverhalt wird in der Umweltprüfung näher betrachtet. Der Umweltbericht liegt im weiteren Verfahren vor.
II.	In der den Unterlagen beigefügten Darstellung der Umweltbelange wird auf das im Rahmen der Biotopkartierung im näheren Umfeld festgestellte Vorkommen der Traubigen Graslilie (<i>Anthericum liliago</i>), des Knolligen Lungenkrauts (<i>Pulmonaria montana</i>) sowie des Haar-Pfriemengrases (<i>Stipa capillata</i>) als drei schutzrelevanten Arten hingewiesen. Mit weiteren Artenvorkommen ist durchaus zu rechnen. Im Bereich der Vogelwelt sind Vorkommen der Rote Liste Arten Heidelerche (<i>Lutlula arborea</i>), Baumpieper (<i>Anthus trivialis</i>) und Steinschmätzer (<i>Oenanthe oenanthe</i>) möglich, bei den Reptilien können Zaun- (<i>Lacerta agilis</i>) und Mauereidechse (<i>Podaris muralis</i>) sowie Schlingnatter (<i>Coronella austriaca</i>) auftreten. Auch geschützte Insekten könnten hier vorkommen - z.B. die Schmetterlingsarten Schwalbenschwanz (<i>Papilio machaon</i>) und Segelfalter (<i>Iphiclidides podalirius</i>). Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine entsprechende, gezielte Kartierung erforderlich, um mögliche schutzwürdige Vorkommen zu identifizieren und entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen daraus ableiten zu können.	Die nebenstehenden Punkte werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Der Umweltbericht liegt im weiteren Verfahren vor.
Beschlussvorschlag:		
Nicht erforderlich.		

13	Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach	05.06.2020
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Wir teilen Ihnen mit, dass die Versorgung des Bereichs mit den Sparten Wasser und Gas aus dem vorhandenen Netz heraus erfolgen kann.	Kenntnisnahme.
II.	Für die Sparte Strom ist bei der zu erwartenden neuen Bebauung eine Trafostation nötig. Im neuen Bebauungsplan ist daher einer Fläche von ca. 4,0 m x 5,0 m für eine Trafostation auszuweisen, vorzugsweise an denen im Plan (s. Anhang) gekennzeichneten Bereichen. Für weitere Fragen in der Sparte Strom steht Herr Karst Tel. 06719 91311 zur Verfügung.	Der abschließende Standort der Trafostation soll im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt werden. Infrage kommen hierfür die öffentlichen Flächen sowie die als WA dargestellten Flächen.

		
<p>III.</p>	<p>Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die Planungsarbeiten. Ansonsten bestehen zum gegenwärtigen Planungsstand keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Eine weitere Beteiligung ist vorgesehen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p>		
<p>Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.</p>		
<p>Abstimmungsergebnis des Ortsgemeinderates zu dem Beschlussvorschlag_</p>		
<p>Ja: 10 Nein: 0 Enthaltung: 0</p>		


14	Kreisverwaltung Bad Kreuznach	08.06.2020
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>A) Allgemeines:</p> <p>Die Planung lässt insgesamt nicht erkennen, dass eine Auseinandersetzung mit dem Gelände erfolgt ist. Aufgrund der bewegten Topographie im Plangebiet (tlw. Hangneigungen bis 20% lt. Begründung) empfehlen wir dringendst parallel zum Bebauungsplan eine Erschließungsplanung (Ausführungsplanung) zu erstellen. Auch wäre ein städtebaulicher Entwurf sinnvoll, der die Abhängigkeiten von Bebauung, Topografie und Erschließung berücksichtigt. Insbesondere bei der Höhenfestsetzung der Gebäude ergibt sich der Zusammenhang mit der Straße, deren Höhe als unterer Bezugspunkt festgesetzt wird. Eine Straßenplanung in hängigem Gelände ist weiterhin stets mit Bodenauftrag und -abtrag verbunden. Diese Geländeänderungen sind in den Bebauungsplan zu integrieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB). In einem derart bewegten Gelände dürfte eine ordnungsgemäße Bebauungsplanung ohne topografische Geländeaufnahme, die im Übrigen gleichfalls fehlt, und Erschließungsplanung kaum rechtssicher möglich sein.</p>	<p>Die Erschließungsplanung wurde zwischenzeitlich erstellt und berücksichtigt das vorliegende Gelände. Im Vorgriff hierzu wurde eine Geländevermessung durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt die Erschließungsplanung. Die vorgesehene Höhenlage der Straße ist ebenfalls aus der Erschließungsplanung entnommen, sodass die Höhen entsprechend festgesetzt werden.</p>
II.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>B) Begründung:</p> <p>Allgemein: Die Begründung für einen Bebauungsplan gewinnt an immer größer werdender Bedeutung, insbesondere in gerichtlichen Verfahren oder in Verwaltungsverfahren (Baugenehmigungs-/ Freistellungsverfahren). Zum einen gibt bzw. soll die Begründung Aufschluss über oftmals zum Teil auslegungsbedürftige Festsetzungen geben, zum anderen soll sie den Planungswillen der</p>	

	<p>Gemeinde deutlich zum Ausdruck bringen, um getroffene Festlegungen nachvollziehen zu können.</p> <p>Die vorliegende Begründung gleicht in weiten Teilen einer Beschreibung, begründet aber kaum die Festsetzungen. Planungsziele können zwar erahnt werden, die getroffenen Festsetzungen hierzu sind aber teilweise gegensätzlich zu diesen und widersprechen sich auch untereinander. Wir empfehlen dringend, Ziffer 4. und 5. der Begründung nachzubessern.</p> <p>Ein Beispiel: Die Festsetzung der GRZ von 0,4 bedeutet für ein Allgemeines Wohngebiet die Festsetzung der Obergrenze, die nicht überschritten werden darf; sie gibt den max. zulässigen gesetzlichen Versiegelungsgrad an. Demnach werden eine „zu starke Versiegelung“ und eine „städtebauliche Verdichtung“ wohl kaum vermieden, sondern ausgereizt. Dies ist zulässig und nachvollziehbar, dennoch schlichtweg falsch begründet.</p>	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den Vorentwurf, welcher für die folgenden Verfahrensschritte angepasst wird. Dadurch erfolgt ebenfalls eine Konkretisierung der Begründung.</p>
<p>III.</p>	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Bebauungsplan</p> <p>Der Bebauungsplan überschneidet sich nicht nur mit dem Bebauungsplan „Flur 1, 2, 23 / Eichelberg“, sondern gleichfalls mit dem Bebauungsplan „An der Ziegelhütte - Vor dem Falltor“. Es wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan durch Überplanung geändert wird. Wir empfehlen derartige Überlagerungen (Übergang von räumlichen Teilbereichen in den Geltungsbereich eines Anschlussbebauungsplanes) grundsätzlich zu thematisieren. Es sollte deutlich hervor gehen, dass diese Bereiche keine Änderung, sondern eine Aufhebung für die bestehenden Bebauungspläne darstellen. Diese klare Aussage wird dann wichtig, sollte der Bebauungsplan „Vor dem Falltor II - Im guten Winkel“ beispielsweise einem gerichtlichen Verfahren nicht standhalten oder ggf. aufgehoben werden. Wird dann nicht deutlich, dass diese Schnittmengen von Altplanung und Neuplanung eine Aufhebung für die Alt-Pläne bedeuten, würden diese wieder aufleben und zur Anwendung kommen.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden. Die überlagerten Bebauungspläne werden entsprechend berücksichtigt, sodass diese im Überlagerungsbereich geändert werden.</p>

<p>IV.</p>	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>C) Zeichnerische Festsetzungen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und „Entwässerungsgrün“:</p> <p>Diese Flächen dienen lt. Begründung der Zuleitung und Rückhaltung der im Baugebiet anfallenden Niederschlagswässer. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sind aber nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festzusetzen. Diese Flächen sind, wie auch Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB selbständige Festsetzungen und können daher nicht überlagert werden. Hier ist eine Korrektur vorzunehmen. Eine Überlagerung ist aber möglich mit grünordnerischen Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Nrn. 20 und 25 BauGB.</p>	<p>Den Anregungen kann gefolgt werden. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst, sodass die Regenrückhaltebecken nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 25a BauGB festgesetzt werden.</p>
<p>V.</p>	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Gleiches gilt für die festgesetzten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, Zweckbestimmung „randliche Eingrünung“. Diese sollen der Rückhaltung der Außengebietswässer dienen. Steht hierbei allerdings der Nutzungszweck „Eingrünung des Baugebietes“ im Vordergrund und übernimmt die Fläche lediglich eine Doppelfunktion, bedingt durch eine entsprechende Gestaltung wie eine Aufwallung, die das Außengebietswasser dem Baugebiet fernhält, dann ist eine Festsetzung als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ggf. in Erwägung zu ziehen. Wir empfehlen aber dringend, auch die Außengebietsentwässerung konzeptionell bei der Entwässerungsplanung mit zu betrachten. In der Planung ist nicht ersichtlich, wohin das Außengebietswasser abgeleitet bzw. wie es verwertet werden soll. Hierfür wurden keine Flächen bereitgestellt bzw. es wurden keine Aussagen hierzu getroffen.</p>	<p>Die Außengebietsentwässerung wurde zwischenzeitlich betrachtet und liegt im weiteren Verfahren den Planunterlagen bei. Die Außengebietsentwässerung ist im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend der Konzeptionierung berücksichtigt.</p>
<p>VI.</p>	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p>

	Die Festsetzung einer Randeingrünung beidseits parallel des Verbindungsweges zwischen Brachstedter Ring und Neu-Bamberger-Straße in einer Breite von jeweils nur einem Meter lässt wohl kaum die festgesetzte Heckenpflanzung zu.	
VII.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Die Errichtung eines Kinderspielplatzes in einer Ausgleichsfläche dürfte grundsätzlich der Intention einer Ausgleichsfläche widersprechen, zumal der Spielplatz räumlich und größenmäßig weder zeichnerisch noch textlich eingegrenzt wird. Auch hier gilt, dass die klassischen Ausgleichsflächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) nicht mit Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB überlagert werden können, da es sich bei beiden Flächenfestsetzungen um selbständige Festsetzungen handelt.</p>	Der Anregung wird gefolgt. Der Bereich wird als öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ festgesetzt.
VIII.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Verkehrsflächen:</p> <p>Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürften mit Breiten von bis zu 11,0m überdimensioniert sein. Eine überdimensionierte Straße bedeutet nicht nur einen tlw. erheblichen finanziellen Mehraufwand, sondern verleitet oftmals auch zu schnellem Fahren. Dies führt als Folge davon, oftmals zu einer nachträglichen, geschwindigkeitsdämpfenden Möblierung des Straßenraums. Um auch den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Straßenraum fernzuhalten gibt es andere Möglichkeiten. Dies wäre beispielsweise die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück, die wir dringendst zur Konfliktentschärfung empfehlen.</p>	Die Breite der Straßenverkehrsflächen wurde verringert, was auch in der Erschließungsplanung sowie dem Planentwurf berücksichtigt wird.
IX.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Begründet wird die Dimensionierung der Straße mit einem womöglich auftretenden landwirtschaftlichen Verkehr. Auch hier sollte über Alternativen nachgedacht werden. Wie im Luftbild ersichtlich, scheint das landwirtschaftliche Wegenetz gut strukturiert und ausgebaut zu</p>	Der Geltungsbereich wird im Entwurf zum Vorentwurf im südlichen Teil geringfügig vergrößert, sodass der nebenstehende Wirtschaftsweg innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die Befahrbarkeit der Straße wurde vorab geprüft, sodass eine Befahrbarkeit insgesamt gem. RSt06 gegeben ist.

	<p>sein. Kleinere Umwege dürften auch Landwirte zuzumuten sein. Ggf. sollte über die Anlegung eines landwirtschaftlichen Weges entlang der Plangebietsgrenze nachgedacht werden, um den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen. So könnte auch der festgesetzte „Weg“ zwischen der Fläche für die Regenwasserrückhaltung und dem Wohngebiet entsprechend dimensioniert werden. Im Übrigen dürfte eine Straße, deren Bemessung ein Befahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeuges zugrunde liegt, durchaus auch einen landwirtschaftlichen Verkehr zulassen. Ansonsten verweisen wir auf die RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen).</p>	
X.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>In der Begründung wird sinngemäß ausgeführt, dass die Ausgestaltung der Verkehrsflächen der Ausführungsplanung überlassen bleibt, dennoch werden 2 kleine lineare „Verkehrsgrünflächen“ als öffentliche Grünflächen parallel zur Straße festgesetzt. Dies ist nicht schlüssig.</p>	<p>Die Festsetzung der neben genannten Verkehrsgrünflächen dient der Vermeidung von Eckgrundstücken in diesem Bereich und der eindeutigen Zuordnung zur angrenzenden Stichstraße.</p>
XI.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Die Zweckbestimmung „Weg“ der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung lässt außerdem Interpretationsspielräume. Die textliche Festsetzung hierzu ist gleichfalls nicht ausreichend. Hier wäre eine Begründung bzw. Konkretisierung hilfreich. Offensichtlich sollen zwei dieser „Wege-“ Flächen der Erschließung von künftigen Baugebieten dienen. Der Verbindungsweg zwischen der Neu-Bamberger Straße und dem Plangebiet soll für den Durchgangsverkehr grds. nicht befahrbar sein und nur als Notweg bei einer Straßensperrung dienen. Diese Absicht erfordert aber keine Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Weiterhin fehlt eine Abgrenzung (s. nachstehende Abbildung) des „Fußweges“ vom „Weg“. Insbesondere in diesem Bereich wird deutlich, dass die Festsetzung „Weg“ alleine nicht ausreicht, um dem Bestimmtheitsgebot für Normen zu entsprechen. Es wird nicht ersichtlich, wie (fußläufig oder befahrbar) und von wem (öffentlich oder privat) diese Fläche genutzt werden dürfen.</p>	<p>Die neben genannten Wege sind bereits im Bestand vorhanden und werden lediglich gesichert. Inwieweit eine zukünftige Entwicklung von Neubaugebieten darüber erfolgen kann, ist derzeit nicht abzusehen. Die Festsetzung „Weg“ wird auf „landwirtschaftlicher Weg“ konkretisiert, sodass klar ist, dass diese Wegeverbindungen in erster Linie landwirtschaftlichem Verkehr dienen.</p>

		
<p>XII.</p>	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Weiterhin dürfte es grundsätzlich auch an der Festsetzung der Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern fehlen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. In hängigem Gelände sind diese immer erforderlich. Auch wird nochmals deutlich, dass Straßenplanung und Bebauungsplanung parallel erstellt werden sollen/ müssen.</p>	<p>Die notwendigen Böschungen sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Erschließungsplanung liegt den Planunterlagen im weiteren Verfahren bei.</p>
<p>XIII.</p>	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>D) Textliche Festsetzungen:</p> <p>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Die Festsetzung bedarf einer grundlegenden Überarbeitung. Es</p>	<p>Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird anhand der vorliegenden Erschließungsplanung konkretisiert und in Abhängigkeit der vorgesehenen Höhen im Straßenbereich festgesetzt.</p>

	<p>werden zu viele unbestimmte Rechtsbegriffe verwendet, aber auch die sonstigen Formulierungen sind unverständlich bzw. lassen einen großen Interpretationsspielraum, so dass die Festsetzung ihren Normcharakter unzulässiger Weise verliert. Wir raten daher dringend an, die Festsetzung außerdem zu visualisieren und in der Begründung näher zu erläutern.</p>	
<p>XIV.</p>	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Die Ausnahmeregelungen an die zulässige Zahl der Vollgeschosse zu koppeln, wurde vermutlich in Anlehnung an die Möglichkeiten einer Geländefestlegung nach dem Bauordnungsrecht getroffen; sie dürfte nach hiesiger Auffassung aber deshalb ins Leere gehen, da sie grundsätzlich auch manipulierbar ist, durch Ausnutzung des Standortes bei hängigem Gelände. Um diesem entgegen zu wirken, schlagen wir vor, die Traufhöhe nicht am Gebäude zu messen ist, sondern beispielweise auf die vordere Baugrenze zu projizieren. Entscheidend bei der Definition der Traufhöhe und bei der Festsetzung des Höhenmaßes ist aber auch hier die Betrachtung und Auseinandersetzung mit dem Gelände bzw. der Straßenplanung. In topographisch bewegtem Gelände sollten immer anhand von Geländeschnitten die festgesetzten unteren Bezugspunkte, aber auch das Maß der zulässigen Höhe überprüft werden.</p> <p>In einem erschlossenen hängigen Gelände gibt es bezogen auf die Erschließungsstraße sowohl talseits als auch bergseits gelegene Grundstücke. Wird der untere Bezugspunkt auf die Straße bezogen, so sind die bergseits gelegenen Grundstücke benachteiligt um das Höhendelta zwischen Straßenniveau und anstehendem Gelände. Bei einer Bebauung der talseits der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke gilt hingegen: Je weiter ein Abrücken von der Straße erfolgt, desto mehr kann die Topographie ausgenutzt werden, da eine talseitige Begrenzung fehlt. Daher sollte dringend eine differenziertere Höhenfestsetzung für bergseits- und talseits der Erschließungsstraße gelegene Grundstücke erfolgen. Aber auch bei Grundstücken, die mit der Straße gegen den Hang verlaufen, sollte eine entsprechend differenzierte Höhenfestsetzung getroffen werden.</p>	<p>Die Höhenfestsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass sich diese an den vorgesehenen Höhen der angrenzenden Verkehrsfläche, bzw. den im Rahmen der Entwurfsplanung vorgesehenen Höhen der Straßen orientiert.</p> <p>Die Ausnahmenvoraussetzungen berücksichtigen die berg- und talseitigen Lagen bereits ausreichend. An der Planung wird festgehalten.</p>

XV.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Grundsätzlich empfehlen wir, Höhenknoten aus der Straßenausführungsplanung in den Bebauungsplan zu übernehmen und als Bezugspunkte festzusetzen. Außerdem schlagen wir eine Differenzierung der Höhen in Bezug zur Dachform vor. Insbesondere bei Flachdächern sind die oberen Bezugspunkte nicht ganz passend. So weist ein Flachdach beispielsweise keine Traufe auf.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden. Die Höhenfestsetzung wird entsprechend konkretisiert und die Höhen aus der Erschließungsplanung übernommen. Die Höhenfestsetzung bei Flachdächern wird entsprechend konkretisiert.</p>
XVI.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Zahl der Wohneinheiten: Bei dieser Plangebietsgröße und unter Zugrundelegung des Planungsgrundsatzes „Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ halten wir es aus städtebaulichen Erwägungen zumindest für diskussionswürdig ggf. auch Bereiche ausweisen, in denen mehr als 3 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind.</p>	<p>Die Obergrenze von 3 Wohneinheiten je Einzelhaus soll erhalten werden um die dörfliche Struktur, auch der angrenzenden Bereiche, zu wahren. An der Planung wird festgehalten.</p>
XVII.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Nebenanlagen: Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die typischerweise im Bereich zwischen dem Gebäude und der Straße errichtet werden, sind beispielsweise Luft-Wasser-Wärme-Pumpen (LWWP) und Mülltonnenstandplätze. Auch Zisternen unterfallen, obgleich sie unterirdisch sind, dem Begriff der Nebenanlage. Diese werden explizit in diesem Bereich ausgeschlossen. Im Planvollzug ist dies ein häufiges Thema, insbesondere bei der Errichtung von LWWP. Planer und Bauherr ist oftmals nicht bewusst, welche Anlagen unter Nebenanlagen zu subsummieren sind. Wir empfehlen daher eine exemplarische Auflistung. Auch sollte diskutiert werden, ob bestimmte Arten von Nebenanlagen in diesem Bereich zugelassen werden können. Dies betrifft beispielsweise unterirdische Anlagen. Ggf. sollten weiterhin nähere Bestimmungen gestalterischer Art zur Zulässigkeit getroffen werden.</p>	<p>Technisch notwendige Nebenanlagen sind im gesamten Baugebiet zulässig, sofern der Ausnahmetatbestand greift. An der Planung wird festgehalten.</p>
XVIII.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p>	<p>Weil die Garagen grundsätzlich nicht als Einzelgebäude in Erscheinung treten sollen, ist eine</p>

	<p>Garagen: Wir raten an, diese Festsetzung grundsätzlich zu überdenken. Sie betrachtet die Garage als (wahrnehmbares) Einzelgebäude. Sie schränkt daher die architektonischen Möglichkeiten ein, die Garage sinnvoll mit dem Hauptgebäude oder einem Nebengebäude zu kombinieren. Vielmehr wird eine Aufschüttung verlangt, um die sichtbare Wandhöhe zu verringern. Ob dies eine optische Verbesserung darstellt, sei dahingestellt. Im Übrigen ist die zulässige Garagenhöhe im seitlichen Grenzbereich (0-3m) durch die Landesbauordnung bereits nachbarschützend reglementiert. Die Verwendung des Begriffes „seitliche Abstandsfläche“ koppelt den Garagenstandort zwingend an das Hauptgebäude, denn nur diese löst (i.d.R.) Abstandsflächen aus. So lässt die Festsetzung eine über das Hauptgebäude längenmäßig hinausragende Garage auch in Teilen grundsätzlich nicht zu. Der Bezug der seitlichen Abstandsfläche zur Straße geht möglicherweise bei breiten Baugrundstücken gleichfalls ins Leere. Nicht geregelt ist außerdem, wie mit sog. Carports (teilweise umschlossen) umgegangen werden soll, da ausschließlich eine Regelung für Garagen und (überdachte?) Stellplätzen erfolgt ist.</p>	<p>Kopplung an die seitlichen Abstandsflächen sachgerecht. Zudem werden hiermit überbreite Garagen vermeiden, da eine Mindestbreite von 3 m durch die ebenso große Mindestbreite der Abstandsflächen garantiert wird. Die überdachten Stellplätze beziehen „Carports“ mit ein. Eine Konkretisierung in den Festsetzungen wird vorgenommen. An der Höhenfestsetzung wird festgehalten.</p>
<p>XIX.</p>	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde Bauordnungsrechtliche (=gestalterische) Festsetzungen Allgemein: Wir regen an, diese Textfestsetzungen unbedingt auf den Prüfstand zu bringen. Ein zugrunde liegendes gestalterisches Konzept ist nicht erkennbar.</p>	<p>Die gestalterischen Festsetzungen sind mit der Ortsgemeinde abgestimmt und sollen grundsätzlich so beibehalten werden. Konkretisierungen, wie nachfolgende beschrieben, werden entsprechend aufgenommen.</p>
<p>XX.</p>	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind außerdem im Vollzug schwierig, da es oftmals an Legaldefinitionen fehlt, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Begriffe durcheinandergeworfen werden bzw. eigene Definitionen oftmals dem Bestimmtheitsgebot für Normen nicht</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>entsprechen und daher zu großen Interpretationsspielräumen führen. In der Regel geben die Begründungen, außer den üblichen gestalterischen Vorgaben, keinen detaillierten Aufschluss über die Gestaltungsintention. Sie können daher oftmals nicht vollzogen werden.</p> <p>Jede einzelne Festsetzung, insbesondere im Hinblick auf ihren Vollzug, unter die Lupe zu nehmen, sprengt den Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens. Deshalb werden nachfolgend exemplarisch, ohne Gewähr auf Vollständigkeit, plakative Fragen formuliert (sowie sie auch ein Bauherr oder Architekt an die untere Bauaufsicht stellen würde), um für eine angeratene Überarbeitung zu sensibilisieren.</p>	
XXI.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Doppelhäuser: Wie ist der Begriff „abstimmen“ zu verstehen? Inwieweit dürfen Erdgeschosshöhe, Trauf- und Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung sowie Fassadenmaterial voneinander abweichen? Wer stimmt sich mit wem ab?</p>	Der Begriff wird klarstellend konkretisiert.
XXII.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Dachform und Dachneigung: Die Bandbreite an Dachneigungen und Dachformen lässt sehr vieles (fast alles) zu. Worin liegt das gestalterische Konzept? Die Festsetzung „geneigte Dächer sind für die Nutzung von Photovoltaik vorzusehen“ ist als Muss-Bestimmung formuliert. Ist dies tatsächlich so gewollt? Wenn ja, dann wäre dies wohl kaum eine gestalterische Festsetzung und vielmehr ggf. unter § 9 Abs. 1 Nr. 23b als Rechtsgrundlage zu subsumieren.</p>	Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.
XXIII.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Drempel: Alle Dachformen werden zugelassen, die Höhen in Zusammenhang mit der Dachneigung regeln bereits die Kubatur, eine Sockelhöhenfestsetzung erfolgt nicht. Diese Festsetzungen stehen</p>	Um hier gestalterische Freiheiten zu ermöglichen, wird die Festsetzung des Drempels gestrichen.

	<p>untereinander in einem engen Zusammenhang. Sie lassen einen sehr weiten Gestaltungsspielraum. In diesem Zusammenhang erscheint die Festlegung eines sehr niedrigen Kniestockes zweifelhaft. (Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass das Maß des Kniestockes nicht den derzeit stark nachgefragten üblichen Maßen entspricht. Das nutzbare Innenmaß dürfte weit unter 1 Meter liegen.)</p>	
XXIV.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Vorgärten und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke: Diese Festsetzung steht im Widerspruch zu der Festsetzung von Stellplätzen, die gerade im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen.</p>	<p>Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze davon ausgenommen sind.</p>
XXV.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Einfriedungen Es fehlt eine eindeutige Definition des Vorgartens. Dies ist klarzustellen (z. B. Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze).</p>	<p>Die Vorgärten werden in der Begründung genauer definiert.</p>
XXVI.	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern Wir raten dringendst an diese Festsetzung grundsätzlich zu überarbeiten. Die Formulierungen sind teilweise unverständlich. Außerdem wird stark bezweifelt, dass Stützmauern bis zu einer Höhe von 4,0m städtebaulich verträglich sind. Es sollte vielmehr durch eine Bebauungsplanung, die auch die Topographie durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt, das Orts- und Landschaftsbild harmonisch gestaltet werden. Nicht jedes Gelände eignet sich für alle Bebauungsformen. So ist der derzeitige Trend -Bauen ohne Keller- in einem hängigen Gelände nur mit entsprechenden Eingriffen in die Topographie möglich. In diesem Zusammenhang verweisen wir Punkt A) der Stellungnahme.</p>	<p>Aufgrund des schwierigen Geländes sind vereinzelt höhere Stützmauern erforderlich, um Wohngebäude entsprechend herstellen zu können. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass die Höhe der Stützmauern in Form von Terrassen bzw. ausgebildeten Böschungen herzustellen ist.</p>

XXVII.	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Es bestehen aus landespflegerischer Sicht Bedenken gegen die Ausweisung des oben genannten Baugebietes. Das geplante Baugebiet soll eine Ausdehnung von rund 5,5 ha aufweisen. Ca. 3,3 ha sollen überbaut bzw. versiegelt werden. Dies wird unter anderem zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft/Klima, Pflanzen, Tiere sowie die biologische Vielfalt/Artenschutz führen. Weiterhin werden große Wiesen-/Grünlandbereiche verloren gehen. Das hat zur Folge, dass der Artenrückgang weiter beschleunigt wird (zum Beispiel: 70- 80 % Rückgang an Insekten bezüglich der Masse, weiterer Rückgang der Avifauna, insbesondere der Offenlandarten). Durch die Verwirklichung des Neubaugebietes würde auch der Bereich Fürfelderbach mit seiner Aue mittelbar beeinträchtigt werden. Der Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche ist erheblich.</p>	<p>Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft/Klima, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt/Artenschutz durch die Flächeninanspruchnahme werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht. Offenlandarten innerhalb des Gebietes wurden bei Kartierungen nicht festgestellt. Die erforderlichen Maßnahmen bzw. Kompensation wird im weiteren Verfahren ermittelt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauland vorgesehen, sodass die bauliche Entwicklung der Ortsgemeinde in diesem Bereich im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung bereits berücksichtigt wurde und dem Planungswillen der Ortsgemeinde entspricht. Verschlechterungen für den südlich verlaufenden Fürfelderbach gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht ersichtlich, insbesondere da eine Pufferwirkung durch die angrenzenden, naturnah zu gestaltenen Regenrückhaltebecken erzeugt wird. An der Planung wird festgehalten.</p>
XXVIII.	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Es ist zu klären, wie sich die topographische Lage (Hanglage) auf die Schutzgüter auswirkt - Boden, Landschaftsbild.</p>	<p>Die Schutzgüter werden im Umweltbericht aufgegriffen und in der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
XXIX.	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Sollte die Ausweisung des o.g. Baugebietes weiterverfolgt werden, sind unter anderem ein Fachbeitrag Naturschutz sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzulegen. Angaben zu aktuell vorkommenden Arten sind in einer Bestandserhebung darzulegen.</p>	<p>Die nebenstehenden Unterlagen wurden zwischenzeitlich erstellt und liegen der Planung im weiteren Verfahren bei.</p>
XXX.	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Durch das geplante Gebiet erfolgt eine Beeinträchtigung der</p>	<p>Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>

	<p>natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.</p>	
XXXI.	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>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.</p>	Kenntnisnahme.
XXXII.	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>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).</p>	Kenntnisnahme.
XXXIII.	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>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.</p>	Kenntnisnahme. Die Versiegelung wird über die GRZ festgesetzt. Die Entwässerung ist über ein Trennsystem vorgesehen.
XXXIV.	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.</p>	Ein Hinweis hierzu ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.
XXXV.	<p>Untere Wasserbehörde</p>	Kenntnisnahme.

	Das Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.	
XXXVI.	Untere Wasserbehörde Für die Errichtung der beiden zentralen Regenrückhaltebecken ist ein separates wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.	Ein separates wasserrechtliches Verfahren für die zentralen Regenrückhaltebecken ist vor Baubeginn vorgesehen.
XXXVII.	Untere Wasserbehörde Südlich des geplanten Gebietes verläuft der Fürfelderbach (Gewässer III. Ordnung). Das Baugebiet ist durch die Parzelle Nr. 109/1 vom Bachlauf räumlich getrennt (Abstand vom Gewässer ca. 13 m gemäß der vorliegenden Begründung). Dieser Bereich entlang des Gewässers ist, wie vorgesehen, auch zukünftig von der Planung auszusparen, als Schutzstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Da die Parzelle bereits im Eigentum der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach steht, sollte eine entsprechende Umsetzung im Sinne wasserwirtschaftlicher Ziele ohne weiteres möglich sein. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass Maßnahmen am Fürfelderbach gern. § 68 WHG einer Plangenehmigung bzw. Planfeststellung bedürfen. Renaturierungs- bzw. Bepflanzungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.	Kenntnisnahme.
XXXVIII.	Untere Wasserbehörde 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).	Kenntnisnahme. Die Bilanzierung wird im Rahmen der Umweltprüfung erstellt und notwendige Maßnahmenkonzepte erarbeitet, welche im weiteren Verfahren im Bebauungsplan berücksichtigt werden.
XXXIX.	Untere Wasserbehörde	Die Außengebietsentwässerung wurde

	<p>Das Plangebiet befindet sich teilweise 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>zwischenzeitlich geprüft und liegt der weiteren Planung bei.</p>
XL.	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>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 des Wasserhaushaltsgesetzes („Wasserabfluss“) zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
XLI.	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Das Plangebiet liegt mit seiner südwestlichen Ecke gemäß der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ innerhalb eines besonders gefährdeten Überflutungsbereiches. Es ist somit dort mit möglichen hohen Abflüssen bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend angepasst an diese möglichen Gefahren erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Außengebietsentwässerung entsprechend berücksichtigt.</p>
XLII.	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.</p>	<p>Ein Hinweis wird den Planunterlagen beigelegt.</p>
XLIII.	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.</p>	<p>Ein Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten.</p>

XLIV.	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Fürfeld zu erfolgen.</p>	Kenntnisnahme.
XLV.	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Trinkwasserschutzzonen werden durch das geplante Baugebiet nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme.
XLVI.	<p>Abfallwirtschaftsbetrieb</p> <p>Bei der Planung der neuen Straßen ist die DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen), ausgegeben vom DGUV und der BG-Verkehr, zu beachten.</p> <p>Die Straßen müssen so gestaltet werden, dass in Kurvenbereichen oder bei Ein- und Ausfahrten, die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Unsere Abfallsammelfahrzeuge haben eine Länge von 10,5m und ein zulässiges Gesamtgewicht von 26.000 kg.</p> <p>Die Straßen werden von uns aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10,5m und bauartbedingten überhängen hinter der Hinterachse von bis zu 2,00m besteht. Diese Straßen bzw. Wege müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Die Angaben der RAS06 (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen) unter 6.1.2.2 Wendeanlagen für 3-achsige Müllfahrzeuge sind zu berücksichtigen. Außerdem soll an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1,0m Breite sein (frei von Hindernissen wie Schaltschränken und anderen festen baulichen Einrichtungen).</p> <p>Bei möglichen Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum ist die Durchfahrtshöhe der Abfallsammelfahrzeuge von 4,0m zu beachten.</p>	Kenntnisnahme. Die Straßenräume sind entsprechend dimensioniert, sodass genannte 3-achsige Müllfahrzeuge alle Grundstücke und zu jeder Jahreszeit grundsätzlich erreichen können.

	<p>Bei einem Gefälle/ einer Steigung ab ca. 12% ist, speziell in den Wintermonaten, aufgrund von Schnee- und Eisglätte das Befahren dieser Straßen aus Sicherheitsgründen abzulehnen. Die Sammlungen werden dann nur in den nächst gelegenen, ausreichend befahrbaren Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten.</p>	
XLVII.	<p>Abfallwirtschaftsbetrieb</p> <p>Wir verweisen abschließend auf unser Merkblatt „Abfallwirtschaftliche Aspekte bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“, welches wir im Anhang beigefügt haben.</p>	Kenntnisnahme.
XLVIII.	<p>Kreisjugendamt</p> <p>Wir begrüßen die vorgesehene Einrichtung eines Spielplatzes für Kinder aus den anliegenden Wohngebieten. Im Blick auf die Sicherheit von Kindern und Jugendlichen ist hier aus unserer Sicht auf Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu achten. Dies gilt besonders für die Wegeleitung für Fußwege zum vorgesehenen Spielplatz.</p>	Kenntnisnahme. Die Zuwegung zum Spielplatz ist über angrenzende (Fuß-/Wirtschaftswege) vorgesehen.
XLIX.	<p>Brandschutzdienststelle</p> <p>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:</p> <p>Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/ Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 -Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr- zu verfahren.</p> <p>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Verwaltungsvorschrift verlangt werden.</p>	Kenntnisnahme. Die Zufahrten sind ausreichend für die Brandbekämpfung dimensioniert.

L.	<p>Brandschutzdienststelle</p> <p>Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800l/min (48 m³/ h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW- Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008). 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 3222 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.</p>	Ein Hinweis wird den Planunterlagen beigelegt.
LI.	<p>Brandschutzdienststelle</p> <p>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>	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

Untere Bauaufsichtsbehörde

Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt. Die Planung wird entsprechend der Abwägungsempfehlung angepasst.

Abstimmungsergebnis des Ortsgemeinderates zu dem Beschlussvorschlag_

Ja: 10 Nein: 0 Enthaltung: 0

Untere Naturschutzbehörde

An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis des Ortsgemeinderates zu dem Beschlussvorschlag_

Ja: 10 Nein: 0 Enthaltung: 0

Untere Wasserbehörde

Nicht erforderlich.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Nicht erforderlich.

Kreisjugendamt

Nicht erforderlich.

Brandschutzdienststelle

Nicht erforderlich.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen.