



Gemeinde Norheim
Bebauungsplan „Auf dem Mühlental - Am Roten
Kreuz, Flur 5, 3. Änderung“

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus:

- der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
- der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- sowie der im Sinne des § 63 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände

Synopse vom 05.02.2020
zur
Entwurfssfassung vom September 2019

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Norheim
durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

05.02.2020

A) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Zeitraum 25.10.2019 bis zum 25.11.2019 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

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

B) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur Auslegung der Planung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 22.10.2019 insgesamt 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 07.11.2019 abzugeben.

(1) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen **keine Stellungnahmen** ein:

- Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest PTI 12
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege
- Landesforsten Rheinland-Pfalz, Forstamt Soonwald
- SGD Nord, Obere Naturschutzbehörde
- SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz

Es ist davon auszugehen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, ihre Belange von der vorgesehenen Bebauungsplanänderung nicht berührt sehen.

(2) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch **keine Einwände oder Hinweise** vorgetragen. Aus diesem Grund wurde auf einen Abdruck der Stellungnahmen verzichtet. Ein Beschluss über diese Stellungnahmen ist ebenfalls nicht erforderlich.

- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Rheinhessen-Nahe-Hunsrück (12.11.2019)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte (24.10.2019)
- Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Brandschutzdienststelle (25.11.2019)
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (19.11.2019)
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (22.11.2019)
- Stadtwerke Bad Kreuznach GmbH (25.11.2019)
- Verbandsgemeindeverwaltung Rüdeshheim, Fachbereich Finanzen und Bauen, Ausbau- und Erschließungsbeitragsrecht (28.10.2019)
- Verbandsgemeindewerke Rüdeshheim (22.10.2019)
Die Verbandsgemeindewerke Rüdeshheim sind in vorliegendem Fall nicht zuständig, weswegen ergänzend die Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach beteiligt wurde.

(3) Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **haben eine Stellungnahme und/oder Hinweise** abgegeben, über deren Berücksichti-

gung durch den Gemeinderat zu beraten und zu entscheiden ist bzw. deren Ausführungen zur Kenntnis genommen werden sollten:

- Abwasserbeseitigungseinrichtung (ABW) Bad Kreuznach (15.11.2019)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz (29.10.2019)
- Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Bauaufsichtsbehörde (25.11.2019)
- Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Naturschutzbehörde (25.11.2019)
- Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Wasserbehörde (25.11.2019)
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (25.11.2019)
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach (20.11.2019)
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe (30.10.2019)
- Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück (08.11.2019)

C) Beteiligung anerkannte Naturschutzverbände nach § 63 BNatSchG

Anerkannte Naturschutzverbände sind keine Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 BauGB (BVerwG, Urt. v. 14.05.1997 - 11 A 43/96, NVwZ 1998, 279/280; Jarass/Kment, BauGB, 2013, § 4 Rn. 6 mit weiteren Nachw.). Losgelöst hiervon ist gemäß § 63 BNatSchG anerkannten Naturschutzvereinigungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Daher hat die Verbandsgemeindeverwaltung, parallel zur Offenlage der Planung, acht der zehn nach § 63 BNatSchG in Rheinland-Pfalz anerkannten Naturschutzverbände sowie die Regionalstelle Rheinhessen-Nahe des Naturschutzbund Deutschland angeschrieben und diesen somit Gelegenheit zur Mitwirkung gegeben.

(1) Von den nachfolgend aufgeführten Verbänden ging **keine Stellungnahme** ein:

- Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
- „Die Naturfreunde“, Landesverband Rheinland-Pfalz
- Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz (GNOR) e.V.
- Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
- NABU-Regionalstelle Rheinhessen-Nahe
- Pollichia - Verein für Naturforschung und Landespflege e.V.

Es ist davon auszugehen, dass die Naturschutzverbände, die keine Stellungnahme abgegeben haben, ihre Belange von der vorgesehenen Flächennutzungsplanung nicht berührt sehen.

(2) Von dem nachfolgend aufgeführten Verband ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch **keine Einwände oder Hinweise** vorgetragen. Aus diesem Grund wurde auf einen Abdruck der Stellungnahme verzichtet. Ein Beschluss über diese Stellungnahme ist ebenfalls nicht erforderlich.

- Verband Deutscher Gebirgs- und Wandervereine (Deutscher Wanderverband), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. - Teilbereiche 1 + 2 (15.11.2019)

(3) Nachfolgend aufgeführter Naturschutzverband hat **eine Stellungnahme und/oder Hinweise** abgegeben, über deren Berücksichtigung durch den Gemeinderat zu beraten und zu entscheiden ist bzw. dessen Stellungnahme zur Kenntnis genommen werden sollte:

- Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. (18.11.2019)

05.02.2020

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Stellungnahme 1

Stellungnahme vom 20.11.2019

... hiermit lege ich gegen den Bebauungsplan der Ortsgemeinde Norheim „Auf dem Mühlental-Am Roten Kreuz“ -Flur 5, veröffentlicht im Mitteilungsblatt JG48/42, vom 17.10.2019, Seite 14, fristgerecht Widerspruch ein.

Im speziellen geht es um die Grundstücke Flur 5, Flurstück 76 und 77 (Spielplatz und Parkplatz).

1 Die Kinder:

Bei dem Spielplatz handelt es sich durch die Umzäunung um einen gesicherten Bereich. Dadurch können auch kleine Kinder ohne Gefahr durch den Verkehr dort spielen. Außerdem liegt er innerhalb des bebauten Gebietes womit ein Eingreifen, eine Hilfeleistung und höhere Sicherheit für die Kinder gewährleistet ist. Auch kleinere Kinder dürfen hier somit schon alleine den Spielplatz besuchen.

Dass der Platz nicht genutzt wird, wie von einigen des Gem.-Rats behauptet, ist absolut falsch.

Als direkter Anlieger kann ich beobachten, dass er von Kindern, Eltern mit Kindern und Großeltern mit Kindern und Kindergruppen oft genutzt wird. Auch gelegentlich vom Kindergarten.

Weiterhin wurde im Baugebiet „Borbach“ mit dem Verweis auf den Spielplatz Kreuznacher Str. dort auf den Bau von Spielgelegenheiten für Kinder verzichtet.

2 Umweltschutz:

Die auf dem Spielplatz stehenden 6, (nicht wie im Beschluss aufgeführten 5) fast 40 Jahre alten Bäume tragen maßgeblich zum Kleinklima im Bereich bei. Durch den vorhandenen Schatten ist der Platz, gerade in den Sommermonaten, bei Eltern mit Kleinkindern sehr beliebt. In den Bäumen befinden sich Nester und besonders die Linden sind in der Blütezeit eine stark besuchte Bienenweide. Auch ist in einem Baumstamm die Bruthöhle eines Buntspechts.

Es ist also ersichtlich, dass sich, entgegen der Aussagen im Beschluss, die Tierwelt nicht gestört fühlt.

Beim zwangsläufigen Fällen der Bäume für eine Bebauung, ist eine vorzunehmende Ausgleichsmaßnahme (irgendwo) ein Klimaerhalt in diesem Gebiet nicht gegeben.

Kommentierung

Zu den aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Bedenken ergeht folgende Würdigung:

zu: 1 Die Kinder

Die Gemeinde Norheim hat sich intensiv im Vorfeld mit der Thematik Erhalt/Schließung des Spielplatzes in der Kreuznacher Straße befasst. Sie hat schließlich jedoch mehrheitlich für eine Aufgabe dieses Standortes ausgesprochen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass neben dem öffentlich zugänglichen Schulhof der Grundschule, auf dem auch Spielgeräte stehen, der Spielplatz an der Rotenfelshalle zu einem Mehrgenerationenspielplatz umgebaut werden soll, damit an dieser Stelle ein zentraler und attraktiver Treffpunkt in der Gemeinde entsteht. Der Planungsauftrag hierzu wurde bereits am 22.10.2019 erteilt.

Des Weiteren befindet sich in ungefähr 300 Meter Entfernung am anderen Ende der Kreuznacher Straße ein Bolzplatz, dessen Ertüchtigung sich die Gemeinde Norheim ergänzend vorstellen kann.

Vor diesem Hintergrund sollte an der vorliegenden Planung festgehalten werden.

zu 2 Umweltschutz:

Der Hinweis, dass auf dem Grundstück des Spielplatzes in der Kreuznacher Straße sechs Bäume stehen, sollte zur Kenntnis genommen werden, die Planunterlagen entsprechend angepasst werden. Eine erneute Offenlage wird hierdurch nicht veranlasst.

Hinsichtlich der vorgebrachten Bedenken lässt sich anführen, dass der Änderungsbereich in keinem thermisch hoch belasteten Bereich liegt, zudem ist unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und deren Eingrünung, die keine Veränderung erfährt auch durch eine zukünftige Nutzung des Grundstücks als Bauplatz keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der Belange brütender Vögel wird in den Planunterlagen auf die Einhaltung der gesetzlich vorgegeben Rodungsfristen außerhalb der

05.02.2020

3 Der Parkplatz

In den Straßen (u.a. Kreuznacher Str., An der Kauleck) ist ein Parken auf der Fahrbahn nicht zulässig, da die Fahrbahnbreite nicht ausreichen ist. Daher ist der Parkplatz unbedingbar, da sonst Besucher nicht parken können. Dafür wurde der Parkplatz damals auch eingerichtet.

Brutperiode hingewiesen. Hierdurch können Auswirkungen auf brütende Vögel durch einen unnötigen Nist- und Brutstättenentzug vermieden werden.

Grundsätzlich ist eine hohe, essentielle Bedeutung der vorhandenen Bäume als Bruthabitat - auch in Hinblick auf das Vorhandensein ausreichend großer vergleichbarer, weniger gestörter bzw. ungestörter Lebensräume im unmittelbaren Umfeld - nicht gegeben. Der Verlust einzelner Neststandorte ist somit nicht als erheblich einzustufen bzw. als ausgleichbar zu bewerten.

Losgelöst von dem oben erläuterten Allgemeinen Artenschutz ist der Besondere Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu betrachten.

Dieser verbietet die Zerstörung aktueller oder regelmäßig genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z.B. eine Spechthöhle im Baumstamm oder eine von Fledermäusen regelmäßig benutzte Baumhöhle. In diesem Zusammenhang dürfen Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, etc.) nur dann vorgenommen werden, wenn keine belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG).

Auf diesen besonderen Umstand wird jedoch ebenfalls bereits - in angemessener rechtlicher Form - in den Planunterlagen hingewiesen. Für die Einhaltung ist der jeweilige Veranlasser der Maßnahme eigenverantwortlich zuständig.

zu 3 Der Parkplatz

Ist an einer Straße kein Parkstreifen ausgewiesen, ist das Parken nach StVO am Fahrbahnrand bei Beachtung der Situation im Regelfall erlaubt. Lediglich soweit eine Fahrbahnbreite von 3,05 m für den fließenden Verkehr nicht gewährleistet werden kann, ist gem. § 12 Abs. 1 Nr. 1 StVO ein Parken unzulässig.

Dieser Umstand betrifft einige Straßen bzw. Straßenabschnitte im Wohngebiet.

Eine Gemeinde ist jedoch nicht verpflichtet, in einem Wohngebiet öffentliche Stellplätze für Anwohner und deren Besucher vorzuhalten.

In diesem Zusammenhang hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.02.2019 mehrheitlich für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans und damit für den Wegfall der bisher „gekennzeichneten“ öffentlichen Parkplätze ausgesprochen. Unter Berücksichtigung der Auslastung dieser Stellplätze und der Möglichkeit in fußläufiger Nähe (z.B. im Reiterweg) sein Fahrzeug im öffentlichen Straßenraum zu parken, haben sich zwischenzeitlich dem Rat auch keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würde.

05.02.2020

4 Sonstiges

Für die öffentlichen Flächen (Spielplatz, Parkplätze, Straßen, Grünflächen und Schutzstreifen) wurden **nur** die Anlieger der Straßen:

Rheingrafen Str., Am Götzenfels, Burgen Str., An der Kauleck, Kreuznacher Str. und ein Teil des Reiterweges zum Ausgleich herangezogen.

Dieser betrug damals **25%!!!!** der Grundstücksflächen.

Also gehören die öffentlichen Flächen eigentlich nur **diesen** Grundstückseigentümern.

Die Ortsgemeinde hat lediglich 10% der Ausbaukosten übernommen.

Weiterhin werde ich das Umweltreferat der Kreisverwaltung informieren.

Weitere Rechtliche Schritte behalte ich mir vor.

zu 4 Sonstiges

Zur Klärung der in der Stellungnahme aufgeworfenen Frage, ob in Folge der beabsichtigten Planänderungen Entschädigungsansprüche entstünden können, hat die Gemeinde Norheim sich Rechtsbeistand bei den Syndikusanwälten des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz geholt. Mit Schreiben vom 27.01.2020 hat die Kanzlei Meiborg Rechtsanwälte (Mainz) mitgeteilt: „[...] Nach Durchsicht der uns überlassenen Unterlagen gehen wir im Ergebnis davon aus, dass weder ein Planungshindernis besteht, eine Änderung des Umlegungsplan erforderlich ist, noch ein Entschädigungsanspruch besteht [...].“

Beschlussvorschlag

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen, unter Berücksichtigung der obigen Kommentierung jedoch nicht geteilt. An der Planung wird festgehalten.

Der Hinweis, dass auf dem Grundstück des Spielplatzes in der Kreuznacher Straße sechs Bäume stehen, wird zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen entsprechend redaktionell angepasst.

Stellungnahme 2

Stellungnahme vom 22.11.2019

... Wir, Anwohner der Straße „Lembergblick“, sowie des betroffenen Wohngebiets des „alten Neubaugebiets“, nehmen zu den zwei vorliegenden Bebauungsplänen

- **Bebauungsplan 1: 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Am Roten Kreuz“ „Auf dem Mühlental“, Flur 3 und 5, der Ortsgemeinde Norheim**
- **Bebauungsplan 2: 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf dem Mühlental -Am Roten Kreuz“, Flur 5, der Ortsgemeinde Norheim**

wie folgt Stellung:

Wir stehen den geplanten Änderungen mehr als kritisch gegenüber.

Wir fordern die Erhaltung der öffentlichen Parkflächen im gesamten Wohngebiet!

Wir wehren uns gegen die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan 1, dass im Änderungsbereich 2 (Parkflächen im Lembergblick) *“an dieser Stelle kein Bedarf an öffentlichen Parkflächen besteht.“*

Selbige Aussage wird auch im Bebauungsplan 2 für den Änderungsbereich 5 (Parkflächen Am Götzenfels) vorgebracht: *“Bedarf an öffentlichen Parkplätzen besteht an dieser Stelle*

Kommentierung

Zu den aus der Öffentlichkeit gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf dem Mühlental -Am Roten Kreuz“, Flur 5, der Ortsgemeinde Norheim vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird wie folgt Stellung bezogen:

Ist an einer Straße kein Parkstreifen ausgewiesen, ist das Parken nach StVO am Fahrbahnrand bei Beachtung der Situation im Regelfall erlaubt. Lediglich soweit eine Fahrbahnbreite von 3,05 m für den fließenden Verkehr nicht gewährleistet werden kann, ist gem. § 12 Abs. 1 Nr. 1 StVO ein Parken unzulässig.

Dieser Umstand betrifft einige Straßen bzw. Straßenabschnitte im Wohngebiet.

Eine Gemeinde ist jedoch nicht verpflichtet, in einem Wohngebiet öffentliche Stellplätze für Anwohner und deren Besucher vorzuhalten.

In diesem Zusammenhang hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.02.2019 mehrheitlich für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans

nicht“.

Dass auch durch Änderungsbereich 1 (Spielplatz und Parkfläche Kreuznacher Straße) und Änderungsbereich 4 (Parkflächen An der Kauleck) im Bebauungsplan 2 weitere sechs bestehende öffentliche Parkflächen betroffen wären, scheint in der Begründung gänzlich vergessen worden zu sein.

Insgesamt würden durch die beabsichtigten Änderungen der 2 Bebauungspläne mindestens 18 öffentliche Parkflächen im gesamten Wohngebiet verschwinden!

- **5 im Lembergblick** (Bebauungsplan 1, Änderungsbereich 2)
- **7 Am Götzenfels** (Bebauungsplan 2, Änderungsbereich 5)
- **4 in der Kreuznacher Straße** (Bebauungsplan 2, Änderungsbereich 1)
- **2 An der Kauleck** (Bebauungsplan 2, Änderungsbereich 4)

Erschwerend dazu kommt die Tatsache, dass nach diesen Änderungen so gut wie keine legalen öffentlichen Parkmöglichkeiten existieren würden - und zwar im gesamten Wohngebiet!

Generell ist die Beschaffenheit der Straßen im gesamten Gebiet sehr ähnlich. Die Straßen sind alle ungefähr gleich breit - nein, gleich schmal - was ein legales Parken im öffentlichen Straßenraum nahezu überall unmöglich macht.

Manche Straßen des Wohngebiets haben auf beiden Seiten einen Gehweg, andere nur auf einer Seite. Da ein Parken auf dem Gehweg generell unzulässig ist, können wir diese "Bürgersteige" bei folgender Betrachtung außer Acht lassen. Ein Parken auf den Gehwegen explizit zu erlauben, wäre sicherlich nicht im Sinne der Verkehrssicherheit.

Im Falle der Straße "Lembergblick" existiert neben dem Gehweg auf einer Straßenseite noch ein „Schrammbord“ von 0,53m Breite auf der anderen Seite. Dieses könnte theoretisch beim Parken hinzugenommen werden, und es würde auch nicht wegen "Parkens auf dem Gehweg" verwirrt werden. Die Fahrbahn hat eine Breite von nur 4,51 m.

Beim Parken muss eine Restbreite von 3,05m verbleiben. Dies wurde seitens des Ordnungsamtes der Verbandsgemeinde Rüdesheim entsprechend bestätigt.

Laut ADAC sind 70 Prozent aller neu zugelassenen Fahrzeuge breiter als 2,00m^{*1}

¹ <https://www.adac.de/verkehr/verkehrssicherheit/unterwegs/autobreiten-baustelle/>

Das bedeutet, dass

- ein Parken auf der Fahrbahn ohne Hinzunahme des Schrammbords generell unzulässig wäre, da selbst bei einem nur 1,80m breiten Fahrzeug nur noch 2,71 m Restbreite gegeben wären.

70% aller neu zugelassenen Fahrzeuge sind breiter als 2,00 m !

- ein Parken auf der Fahrbahn unter Hinzunahme des Schrammbords *theoretisch* zu-

und damit für den Wegfall der bisher „gekennzeichneten“ öffentlichen Parkplätze ausgesprochen. Unter Berücksichtigung der Auslastung dieser Stellplätze und der Möglichkeit in fußläufiger Nähe (z.B. im Reiterweg) sein Fahrzeug im öffentlichen Straßenraum zu parken, haben sich zwischenzeitlich dem Rat auch keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würde.

Zur Klärung der in der Stellungnahme aufgeworfenen Frage, ob in Folge der beabsichtigten Planänderungen Entschädigungsansprüche entstünden können, hat die Gemeinde Norheim sich Rechtsbeistand bei den Syndikusanwälten des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz geholt. Mit Schreiben vom 27.01.2020 hat die Kanzlei Meiborg Rechtsanwälte (Mainz) mitgeteilt: „[...] Nach Durchsicht der uns überlassenen Unterlagen gehen wir im Ergebnis davon aus, dass weder ein Planungshindernis besteht, eine Änderung des Umlageplans erforderlich ist, noch ein Entschädigungsanspruch besteht [...].“

Beschlussvorschlag

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen, unter Berücksichtigung der obigen Kommentierung jedoch nicht geteilt. An der Planung wird festgehalten.

05.02.2020

lässig wäre, allerdings nur für *sehr* schmale PKW.

> Ein *nur* 1,80m breites Fahrzeug würde eine *errechnete* Restbreite von 3,24 m belassen. Hier ist allerdings noch kein (Sicherheits-) abstand zur Mauer neben dem Schrammbord mit einbezogen. 20 cm sind hier sicherlich das absolute Minimum, dann wären nur noch 3,04m Restbreite übrig -bereits zu schmal.

D.h. schon Fahrzeuge die breiter als 1,80m sind würden somit definitiv zu wenig Restbreite belassen.

Wir schließen daraus, dass ein Parken in unserer Straße "Lembergblick" - ja sogar im gesamten Wohngebiet, welches wie gesagt generell sehr ähnlich aufgebaut ist - im öffentlichen Straßenraum daher in so gut wie allen Fällen nicht zulässig wäre.

Sicherlich gibt es vereinzelte Konstellationen in denen dies (theoretisch, rechnerisch) zulässig wäre, aber bei den heutigen PKW-Breiten wäre es fast unmöglich.

Ein weiteres Hindernis, neben der oben beschriebenen geringen Fahrbahnbreite, wären die vielen Grundstückseinfahrten. Laut § 12 Absatz 3 Straßenverkehrsordnung (StVO) ist bei einer schmalen Fahrbahn das Parken gegenüber einer Ausfahrt unzulässig.

In unserer Straße existieren derzeit 5 öffentliche Parkflächen. Leider sind diese nicht klar als "öffentlich" deklariert, was immer wieder zu Verwirrung und Reibungspunkten führt.

Daher haben zwei Anwohner im letzten Jahr unabhängig voneinander angeregt, an die vorhandene Straßenlaterne ein "Blaues P", Zeichen VZ 314-10 (Parken Anfang, Pfeil nach Links) anzubringen. Dies könnte noch mit dem Zusatzschild "5 Plätze" ausgestattet werden.

Im Anhang dazu ein Bild des Parkraums, mit einer Montage wie dies aussehen könnte.

Wir sind der Meinung, dass hierdurch die Parkflächen für alle Anwohner und Besucher klar als öffentlich gekennzeichnet wären und die teilweise angespannte Lage entschärft werden würde.

Ein Anbringen eines solchen Schildes wurde uns im letzten Jahr sogar bereits mehrfach durch den Herrn Ortsbürgermeister Michelmann zugesichert; es wäre bereits bestellt und müsste nur noch montiert werden. Leider kam dann Anfang diesen Jahres die komplette Kehrtwende, mit dem nun beabsichtigten Verkauf.

Aktuell gibt es Stellplätze in angemessener Zahl, um auch temporäre Parker wie Besucher oder Handwerker abzufedern. Durch verbesserte Deklaration als öffentliche Parkfläche, könnten sich die Parkflächen noch besser durch Angebot und Nachfrage selber regulieren.

Ein Verkauf hingegen würde den Parkdruck nicht nur verstärken, es würde ihn sogar auslösen. Parkflächen würden ggf. tagsüber ungenutzt bleiben, Besucher müssten sich andere legale Flächen suchen, die wie oben beschrieben, nicht einmal in der Theorie wirklich existieren.

05.02.2020

Anwohner mussten damals entsprechende Erschließungszahlungen leisten um die Straße *und* die öffentlichen Parkflächen entsprechend herzustellen. Werden diese nun anteilig erstattet?

Warum die Gemeinde, welche bereits seit Jahrzehnten im “Alten Ortskern“ mit einer andauernden, mehr als angespannten Parksituation kämpft - und diese zeitweise sogar durch einen Grundstückskauf und Bau öffentlicher Parkflächen entkräften wollte - nun ein weiteres Park-Chaos erzeugen will, das erschließt sich uns absolut nicht.

Wir appellieren daher an den Gemeinderat, seine Planungsabsichten entsprechend anzupassen und auf den Verkauf der öffentlichen Parkflächen zu verzichten - nicht nur im Lembergblick, sondern im gesamten Wohngebiet!

Anhang:

Montage, öffentlicher Parkraum mit Zeichen VZ 314-10 (Parken Anfang, Pfeil nach Links) sowie Zusatzschild "5 Plätze".



05.02.2020

Stellungnahme 3

Stellungnahme vom 22.11.2019

... Wir, Anwohner der Straße „Lembergblick“, sowie des betroffenen Wohngebiets des „alten Neubaugebiets“, nehmen zu den zwei vorliegenden Bebauungsplänen

- **Bebauungsplan 1: 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Am Roten Kreuz“ „Auf dem Mühlental“, Flur 3 und 5, der Ortsgemeinde Norheim**
- **Bebauungsplan 2: 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf dem Mühlental -Am Roten Kreuz“, Flur 5, der Ortsgemeinde Norheim**

wie folgt Stellung:

Wir stehen den geplanten Änderungen mehr als kritisch gegenüber.

Wir fordern die Erhaltung der öffentlichen Parkflächen im gesamten Wohngebiet!

Wir wehren uns gegen die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan 1, dass im Änderungsbereich 2 (Parkflächen im Lembergblick) *“an dieser Stelle kein Bedarf an öffentlichen Parkflächen besteht.“*

Selbige Aussage wird auch im Bebauungsplan 2 für den Änderungsbereich 5 (Parkflächen Am Götzenfels) vorgebracht: *“Bedarf an öffentlichen Parkplätzen besteht an dieser Stelle nicht“.*

Dass auch durch Änderungsbereich 1 (Spielplatz und Parkfläche Kreuznacher Straße) und Änderungsbereich 4 (Parkflächen An der Kauleck) im Bebauungsplan 2 weitere sechs bestehende öffentliche Parkflächen betroffen wären, scheint in der Begründung gänzlich vergessen worden zu sein.

Insgesamt würden durch die beabsichtigten Änderungen der 2 Bebauungspläne mindestens 18 öffentliche Parkflächen im gesamten Wohngebiet verschwinden!

- **5 im Lembergblick** (Bebauungsplan 1, Änderungsbereich 2)
- **7 Am Götzenfels** (Bebauungsplan 2, Änderungsbereich 5)
- **4 in der Kreuznacher Straße** (Bebauungsplan 2, Änderungsbereich 1)
- **2 An der Kauleck** (Bebauungsplan 2, Änderungsbereich 4)

Ein weiteres Hindernis, neben der oben beschriebenen geringen Fahrbahnbreite, wären die vielen Grundstückseinfahrten. Laut § 12 Absatz 3 Straßenverkehrsordnung (StVO) ist bei einer schmalen Fahrbahn das Parken gegenüber einer Ausfahrt unzulässig.

In unserer Straße existieren derzeit 5 öffentliche Parkflächen. Leider sind diese nicht klar als „öffentlich“ deklariert, was immer wieder zu Verwirrung und Reibungspunkten führt.

Daher haben zwei Anwohner im letzten Jahr unabhängig voneinander angeregt, an die

Kommentierung

Zu den aus der Öffentlichkeit gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf dem Mühlental -Am Roten Kreuz“, Flur 5, der Ortsgemeinde Norheim vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird wie folgt Stellung bezogen:

Ist an einer Straße kein Parkstreifen ausgewiesen, ist das Parken nach StVO am Fahrbahnrand bei Beachtung der Situation im Regelfall erlaubt. Lediglich soweit eine Fahrbahnbreite von 3,05 m für den fließenden Verkehr nicht gewährleistet werden kann, ist gem. § 12 Abs. 1 Nr. 1 StVO ein Parken unzulässig.

Dieser Umstand betrifft einige Straßen bzw. Straßenabschnitte im Wohngebiet.

Eine Gemeinde ist jedoch nicht verpflichtet, in einem Wohngebiet öffentliche Stellplätze für Anwohner und deren Besucher vorzuhalten.

In diesem Zusammenhang hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.02.2019 mehrheitlich für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans und damit für den Wegfall der bisher „gekennzeichneten“ öffentlichen Parkplätze ausgesprochen. Unter Berücksichtigung der Auslastung dieser Stellplätze und der Möglichkeit in fußläufiger Nähe (z.B. im Reiterweg) sein Fahrzeug im öffentlichen Straßenraum zu parken, haben sich zwischenzeitlich dem Rat auch keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würde.

Zur Klärung der in der Stellungnahme aufgeworfenen Frage, ob in Folge der beabsichtigten Planänderungen Entschädigungsansprüche entstünden können, hat die Gemeinde Norheim sich Rechtsbeistand bei den Syndikusanwälten des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz geholt. Mit Schreiben vom 27.01.2020 hat die Kanzlei Meiborg Rechtsanwälte (Mainz) mitgeteilt: „[...] Nach Durchsicht der uns überlassenen Unterlagen gehen wir im Ergebnis davon aus, dass weder ein Planungshindernis besteht, eine Änderung des Umlageplans erforderlich ist, noch ein Entschädigungsanspruch besteht [...].“

05.02.2020

vorhandene Straßenlaterne ein "Blaues P", Zeichen VZ 314-10 (Parken Anfang, Pfeil nach Links) anzubringen. Dies könnte noch mit dem Zusatzschild "5 Plätze" ausgestattet werden.

Im Anhang dazu ein Bild des Parkraums, mit einer Montage wie dies aussehen könnte.

Wir sind der Meinung, dass hierdurch die Parkflächen für alle Anwohner und Besucher klar als öffentlich gekennzeichnet wären und die teilweise angespannte Lage entschärft werden würde.

Ein Anbringen eines solchen Schildes wurde uns im letzten Jahr sogar bereits mehrfach durch den Herrn Ortsbürgermeister Michelmann zugesichert; es wäre bereits bestellt und müsste nur noch montiert werden. Leider kam dann Anfang diesen Jahres die komplette Kehrtwende, mit dem nun beabsichtigten Verkauf.

Aktuell gibt es Stellplätze in angemessener Zahl, um auch temporäre Parker wie Besucher oder Handwerker abzufedern. Durch verbesserte Deklaration als öffentliche Parkfläche, könnten sich die Parkflächen noch besser durch Angebot und Nachfrage selber regulieren.

Ein Verkauf hingegen würde den Parkdruck nicht nur verstärken, es würde ihn sogar auflösen. Parkflächen würden ggf. tagsüber ungenutzt bleiben, Besucher müssten sich andere legale Flächen suchen, die wie oben beschrieben, nicht einmal in der Theorie wirklich existieren.

Anwohner mussten damals entsprechende Erschließungszahlungen leisten um die Straße und die öffentlichen Parkflächen entsprechend herzustellen. Werden diese nun anteilig erstattet?

Warum die Gemeinde, welche bereits seit Jahrzehnten im "Alten Ortskern" mit einer andauernden, mehr als angespannten Parksituation kämpft - und diese zeitweise sogar durch einen Grundstückskauf und Bau öffentlicher Parkflächen entkräften wollte, nun ein weiteres Park-Chaos erzeugen will, das erschließt sich uns absolut nicht.

Wir appellieren daher an den Gemeinderat, seine Planungsabsichten entsprechend anzupassen und auf den Verkauf der öffentlichen Parkflächen zu verzichten - nicht nur im Lembergblick, sondern im gesamten Wohngebiet!

Beschlussvorschlag

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen, unter Berücksichtigung der obigen Kommentierung jedoch nicht geteilt. An der Planung wird festgehalten.

05.02.2020

Anhang:

Montage, öffentlicher Parkraum mit Zeichen VZ 314-10 (Parken Anfang, Pfeil nach Links) sowie Zusatzschild "5 Plätze".



05.02.2020

Stellungnahme 4

Stellungnahme vom 25.11.2019

... hiermit lege ich Einspruch ein gegen das geplante Vorhaben in der Gemeinde Norheim, Bebauungsplan „Auf dem Mühlental“- „Am Roten Kreuz“ Flur 5, 3. Änderung.

Die Änderung wird in dem Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt und daher von einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Umweltbezogene Informationen bzw. Planungen und Gutachten sowie Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange liegen nicht vor. Auf die landespflegerische Bewertung der Änderungsplanung in der Begründung wird hingewiesen.

Dieses Gesetz wurde geschaffen um innerorts Wohnraum zu schaffen ohne eine Umweltprüfung durchführen zu müssen, es ist auch nur begrenzt gültig, bis 31.12.2019. In der Planänderung von Norheim fehlt in Teilen der Bezug zur Schaffung von Wohnraum. Hier wird wertvolle Fläche verkauft um diese anschließend zu versiegeln und mit Stellplätzen und Garagen zu versehen.

Das halte ich in dem Fall von Änderungsbereich 4 für unverantwortlich, da es sich bei der öffentlichen Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Flur 5 Flurstück Nr.87 mit 232 m²) um eine Schutzstreifen, ein sog. Trittsteinbiotop handelt.

Dieser soll dann den anliegenden Grundstückseigentümern als private Gartenfläche angeboten werden bzw. hier soll die Möglichkeit geschaffen werden Stellplätze und Garagen zu errichten.

Bei dem Trittsteinbiotop haben sich der Naturschutz Folgendes gedacht:

Das Trittsteinkonzept wird dadurch erforderlich, dass die landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft heute aufgrund der intensivierten Nutzung für die meisten Arten mehr oder weniger lebensfeindlich ist. Dies gilt auch für heute noch relativ häufige und verbreitete Arten. Deshalb sollen in regelmäßigen Abständen Bereiche mit Biotopfunktion geschaffen oder erhalten werden, die bedrohten Arten zum einen eine Ausbreitung und zum anderen einen genetischen Austausch ermöglichen, also insgesamt der Arterhaltung dienen. Diese Trittsteine erleichtern Wanderungen zwischen den für die Arterhaltung geeigneten Arealen, die sonst nicht erreicht werden können, da die Arten die Distanz zwischen dem alten und dem neuen Revier nicht bewältigen können. (Quelle: Wikipedia)

Hier muss sich jeder der Gemeinderatsmitglieder die Gewissensfrage stellen, ob es wirklich nötig ist dieses kleine Fleckchen naturnahe Landschaft zu versiegeln um hier Wohn-

Kommentierung

Zu den aus der Öffentlichkeit gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf dem Mühlental -Am Roten Kreuz“, Flur 5, der Ortsgemeinde Norheim vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird wie folgt Stellung bezogen:

zu den Ausführungen zum Thema Planverfahren:

Die Ausführungen der Einwenderin sind nicht in Gänze zutreffend. So wird der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Die in „fett“ dargelegten Ausführungen der Einwenderin beziehen sich jedoch auf ein Planaufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB.

zu den Ausführungen zum Änderungsbereich 4:

Die Hinweise auf die Bedeutung der Änderungsfläche 4 als Trittsteinbiotop für bedrohte Arten sollten zur Kenntnis genommen werden. Im räumlichen Kontext betrachtet unterliegt diese kleine Gehölzfläche bereits derzeit schon intensiven anthropogenen Störungen wie dem Straßenverkehr der angrenzenden Landesstraße und der Anliegerstraße sowie aus der angrenzenden Nutzung der Baugrundstücke. Des Weiteren ist die Bedeutung aufgrund der geringen Biotopgröße und dem damit verbundenen Fehlen ungestörter Kernzonen mit Lebensraumqualität als untergeordnet zu bewerten, was in der Stellungnahme auch anerkannt wird. Ein Vorkommen bedrohter Arten ist somit als unwahrscheinlich einzustufen.

Insgesamt ist die Gehölzfläche in ihrer Gesamtheit als Biotop und ihrer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu beurteilen und nicht das Vorkommen eines einzelnen Baumes, wenn ihm diesbezüglich keine herausragende Rolle zukommt - und eine solche ist hier nicht gegeben

Der Hinweis auf die Funktion der Fläche als Schutzstreifen ist nicht zutreffend, da die Fläche im ursprünglichen Bebauungsplan lediglich als Grünfläche, die zu bepflanzen ist, festgesetzt wurde (ohne Benennung eines Schutzzweckes). Der zur Landesstraße hin zu erhaltende Gehölzteilbereich wird in der neuen Änderungsplanung zukünftig ausdrücklich als Schutzstreifen, also mit einer stärkeren Erhaltungsschutzwirkung, festgesetzt. Der somit erwirkte Lückenschluss im

05.02.2020

raum für Autos zu schaffen.



Desweiterm möchte ich anmerken, dass der Stadtplaner zu dieser Fläche Folgendes vermerkt hat:

Der Änderungsbereich 4 (Ä4) liegt am westlich Rand des Baugebiets und grenzt unmittelbar an die Landesstraße L236. Der nördliche Teilbereich ist mit einem artenreichen Gebüsch jüngeren Bestandsalters aus Spitz-Ahorn, Hainbuche, Feld-Ahorn, Hartriegel, Feurhorn, Liguster, Strauchhasel und Weißdorn dicht bewachsen. Seine mittlere Bedeutung als Nahrungshabitat insb. für Vögel ergibt sich aus dem Bestand an Früchte tragenden Sträuchern. Eine Bedeutung als Bruthabitat für siedlungsbewohnende Vogelarten ist nicht auszuschließen, jedoch vorbelastet durch die umgebenen Nutzungen. Eine geringe Bedeutung als Trittsteinbiotop ist trotz der Vorbelastung gegeben. Die Parkplätze östlich davon sind vollständig versiegelt. Das südliche Privatgrundstück wird als Garten bzw. bereits als versiegelte Stellplatzfläche genutzt. Insgesamt besitzt der Änderungsbereich im

gesamtheitlichen Schutzstreifen entlang der Landesstraße stellt auf diese Weise eine konsequente Umsetzung der planerischen Zielsetzung dar.

zu den Ausführungen zum Änderungsbereich 1:

Die Hinweise sollten zur Kenntnis genommen werden. Die Anzahl der Bäume im Bestand sollte auf 6 St. geändert und die Hinweise auf Baumhöhlen ergänzt werden. Eine erneute Offenlage wird hierdurch jedoch nicht veranlasst.

Zur Berücksichtigung der Belange brütender Vögel wird in den Planunterlagen auf die Einhaltung der gesetzlich vorgegeben Rodungsfristen außerhalb der Brutperiode hingewiesen. Hierdurch können Auswirkungen auf brütende Vögel durch einen unnötigen Nist- und Brutstättenentzug vermieden werden.

Grundsätzlich ist eine hohe, essentielle Bedeutung der vorhandenen Bäume als Bruthabitat - auch in Hinblick auf das Vorhandensein ausreichend großer vergleichbarer, weniger gestörter bzw. ungestörter Lebensräume im unmittelbaren Umfeld - nicht gegeben. Der Verlust einzelner Neststandorte ist somit nicht als erheblich einzustufen bzw. als ausgleichbar zu bewerten.

Losgelöst von dem oben erläuterten Allgemeinen Artenschutz ist der Besondere Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu betrachten.

Dieser verbietet die Zerstörung aktueller oder regelmäßig genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z.B. eine Spechthöhle im Baumstamm oder eine von Fledermäusen regelmäßig benutzte Baumhöhle. In diesem Zusammenhang dürfen Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, etc.) nur dann vorgenommen werden, wenn keine belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG).

Auf diesen besonderen Umstand wird jedoch ebenfalls bereits - in angemessener rechtlicher Form - in den Planunterlagen hingewiesen. Für die Einhaltung ist der jeweilige Veranlasser der Maßnahme eigenverantwortlich zuständig.

In diesem Zusammenhang ist es zweckmäßig eine Überprüfung der Baumhöhlen auf ihre Bedeutung als Winterquartier für Fledermäuse und der damit verbundenen artenschutzrechtlichen Betroffenheit unmittelbar vor Baubeginn vorzunehmen. Eine Begutachtung auf Höhlenbesatz mit überwinternden Fledermäusen zeitlich im Rahmen dieser Änderungsplanung ist wenig zielführend, da nicht auszuschließen ist, dass derzeit vermeintlich nicht besetzte Baumhöhlen bis zum späteren Baubeginn zwischenzeitlich doch mit Fledermäusen besetzt werden können.

Vorsorglich wird in diesem Zusammenhang die Empfehlung ausgesprochen, den Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass mit Vorlage des kon-

05.02.2020

Norden eine mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen, während der südliche private Teilbereich ohne Bedeutung zu bewerten ist.

Hierzu möchte ich anmerken, dass der Spitzahorn jüngeren Bestandsalters eine Höhe von ca. 10m hat und eine Linde, die sich im vorderen Bereich der Fläche befindet, gar nicht aufgeführt ist.

Aus diesem Grund zweifle ich die korrekte landespflegerische Bewertung für nicht ausreichend, bzw in Teilen fehlerhaft.

Weitere Ausführung des Planers zu dem Änderungsbereich 1:

Auf dem Spielplatz des Änderungsbereiches 1 (Ä 1) stehen auf der Fläche verteilt ca. 40 Jahre alte Einzelbäume (2 St. Berg-Ahorn, 2 St. Winterlinden und 1 St. Spitz-Ahorn), die aufgrund ihres Alters als wertvoll einzustufen sind. Sie besitzen aufgrund der von der Spielplatznutzung ausgehenden Störeffekte aber relativ gesehen kein hohes Lebensraumpotential für Vögel. Eine Bedeutung als Reproduktionsstätte für Fledermäuse ist aufgrund fehlender Baumhöhlen nahezu auszuschließen. Zur westlichen Grundstücksgrenzen hin erstreckt sich eine schmale Ziergehölzhecke, die das benachbarte Gartengrundstück abgrenzt. Der versiegelte Parkplatz in der südöstlichen Ecke wird nördlich und westlich durch eine niedrige Schnitthecke umfriedet. Insgesamt besitzt der Änderungsbereich eine mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen.

Hierzu möchte ich anmerken, dass die Vogelnester in den Bäumen von Weitem zu sehen sind und die Baumhöhlen auch aus der Nähe mit Leichtigkeit zu erkennen sind. Außerdem wird ein weiterer, also sechster 40 Jahre alter Baum, der sich auf dem Spielplatz befindet nicht erwähnt.

Aus diesem Grund halte ich auch hier die korrekte landespflegerische Bewertung für nicht ausreichend, bzw. in Teilen fehlerhaft und lege dagegen Einspruch ein.

Noch eine letzte Anmerkung: Sollte sich dieser Frevel an unserer Natur doch den betriebswirtschaftlichen Gründen beugen müssen, dann bedenken Sie bitte, dass die Farbe der Dächer für den Bebauungsplan, Auf dem Mühlental, in dunkel- bis rotbraunes Material mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben werden soll. Die Dächer in diesem ganzen Gebiet sind aber schwarz. Auch hier stellt sich für mich wieder die Frage, ob ein Planer vor Ort war.

kreten Bauantrags eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsbewertung der zu rodenden Gehölze durch einen Fachgutachter einzureichen ist.

zu den Ausführungen zum Thema Dacheindeckung:

Die Behauptung, dass sämtliche Dächer im Plangebiet schwarz gehalten sind, ist unzutreffend. So sind gemäß der Luftbilddarstellung im LANIS (Stand 07/2018) auch etliche Dächer mit naturroten oder rotbraunen Ziegeln gedeckt, der größte Anteil stellt sich schiefergrau / anthrazitfarben dar.

Die Ursprungsfassung der Bebauungsplanung hatte als Regelungsziel die Verwendung von „dunkelfarbigem Materialien“.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Norheim selbst festgestellt, dass die in der Änderungsplanung für die beiden Baugrundstücke getroffene Formulierung „Für die Dacheindeckung ist nur dunkelrotes bis rotbraunes Material mit nicht glänzender Oberfläche zu verwenden.“ unglücklich gewählt wurde und dass eine Orientierung an der Urfassung zweckmäßiger gewesen wäre. Daher beabsichtigt die Gemeinde Norheim als Eigentümerin der beiden geplanten Baugrundstücke eine Anpassung der getroffenen Formulierung an die der Ursprungsfassung der Bebauungsplanung.

Nach § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf eines Bebauungsplanes grundsätzlich erneut offenzulegen, wenn der Entwurf nach der förmlichen Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB) geändert oder ergänzt wird. Die Rechtsprechung lässt von diesem Grundsatz jedoch Ausnahmen zu: So hat das Bundesverwaltungsgericht u.a. geurteilt, dass es keiner erneuten Auslegung des geänderten oder ergänzten Bebauungsplanentwurfs bedarf, wenn die Änderung oder Ergänzung auf einen „Vorschlag des davon Betroffenen“ zurückgeht und wenn darüber hinaus die Änderung oder Ergänzung „weder auf andere Grundstücke ... nachteilige Auswirkungen hat, noch Träger öffentlicher Belange in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich berührt“ sind bzw. eine bloße Förmlichkeit darstellt, die für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans im Sinne der mit der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vom Gesetz verfolgten Zwecke nichts erbringen könnte (ebenfalls Beschluss vom 18.12.1987 - BVerwG 4 NB 2.87 NVwZ 1988, 822, 823).

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben, sodass für die Anpassung der Gestaltungsformulierung für die Dacheindeckung eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich ist.

Beschlussvorschlag

Zu den aus der Öffentlichkeit gegen die Bebauungsplanänderung m vorgebrachten Anregungen und Bedenken ergehen folgende Beschlüsse:

- *zu den Ausführungen zum Thema Planverfahren:*
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind, unter Berücksichtigung der obigen Kommentierung, jedoch nicht erforderlich.
- *zu den Ausführungen zum Änderungsbereich 4:*
Die Ausführungen auf die vermutete Bedeutung der Änderungsfläche 4 als Trittsteinbiotop für bedrohte Arten sollten zur Kenntnis genommen werden. Unter Berücksichtigung der obigen Kommentierung werden diese jedoch nicht geteilt. An der Planung wird festgehalten.
- *zu den Ausführungen zum Änderungsbereich 1:*
Die in der Stellungnahme darüber hinaus vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der landespflegerischen Bewertung werden zur Kenntnis genommen, unter Berücksichtigung der obigen Kommentierung jedoch nicht geteilt. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Ergänzend wird - im Sinne der Vorsorge - jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass mit Vorlage des konkreten Bauantrags eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsbewertung der zu rodenden Gehölze durch einen Fachgutachter einzureichen ist
Der Hinweis auf die Anzahl der Bäume im Bestand wird aufgegriffen und auf 6 St. geändert zudem die Hinweise auf Baumhöhlen ergänzt.
- *zu den Ausführungen zum Thema Dacheindeckung:*
Die Behauptung, dass sämtliche Dächer im Plangebiet schwarz gehalten sind, wird nicht geteilt.
Der Gemeinderat beschließt jedoch unter Berücksichtigung der obigen Kommentierung eine Anpassung der getroffenen Formulierung an die Textfassung der Ursprungsbebauungsplanung.

05.02.2020

Elterninitiative Norheimer Kinder e.V.

Stellungnahme vom 18.11.2019

... Wir, die Elterninitiative Norheimer Kinder e.V. (EiNK e.V.), sind ein Zusammenschluss Norheimer Eltern, mit Unterstützung von weiteren Verwandten, Nachbarn, und Interessierten, die sich für die Belange der Kinder in der Ortsgemeinde Norheim einsetzen.

Als betroffene Eltern und im Namen unserer über 50 aktiven Mitglieder nehmen wir zum vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Wir stehen den geplanten Änderungen mehr als kritisch gegenüber.

EiNK fordert primär die Erhaltung des Spielplatzes am aktuellen Standort!

Wir wehren uns gegen die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan, dass die Gemeinde *„eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange von Kindern und Jugendlichen“* in diesem Zusammenhang nicht sieht, da *„im Gemeindegebiet weiterhin Spiel- und Begegnungsgelegenheiten vorhanden sind.“*

Die Gemeinde Norheim ist sehr großflächig, was die drei sehr gut verteilten, öffentlichen Spielplätze nicht nur rechtfertigt, sondern erfordert.

Ferner wehren wir uns gegen folgende Aussagen in der Begründung: *„der Spielplatz im Änderungsbereich 1 erweckt den Eindruck nicht stark genutzt zu sein“*, sowie *„im Gemeindegebiet sind insbesondere Spielplätze nach wie vor in ausreichender Anzahl und ansprechender Ausstattung vorzufinden.“*

Allein nur im direkt umliegenden Gebiet wohnen aktuell mehr als 40 Kinder und der Spielplatz (sowie die anderen zwei) befindet sich in täglicher Benutzung. Jahrelang in die Spielplätze zu unterinvestieren, Geräte abzubauen, dann von ansprechender Ausstattung zu sprechen und eine geringe Nutzung zu attestieren ist schon fast eine Frechheit.

In der Gemeinde findet derzeit ein Generationenwechsel statt. Immer mehr junge Familien finden den Weg nach Norheim, die Zahl der Kinder im gesamten Ort wächst, ob Borbach, Unterdorf oder „Altes Neubaugebiet“. Der Kindergarten muss entsprechend ausgebaut werden und in diesem Zusammenhang einen jahrzehntealten Spielplatz zu verkaufen erschließt sich uns nicht.

Nicht ohne Grund wurde bei der Planung des Neubaugebietes Borbach südlich des Wohngebietes die Errichtung von einem Spielplatz beabsichtigt. Diese Absicht ist wohl leider schließlich der späten Entwässerungsplanung in Form des Auffangbeckens zum Opfer gefallen, findet sich aber Stand heute noch immer im aktuellen Flächennutzungsplan wieder.

Somit würden der Ortsgemeinde bei Wegfall des Spielplatzes Kreuznacher Straße letzt-

Kommentierung

Zu den aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Bedenken ergeht folgende Würdigung:

Die Gemeinde Norheim hat sich intensiv im Vorfeld mit der Thematik Erhalt/Schließung des Spielplatzes in der Kreuznacher Straße befasst. Sich letztendlich jedoch mehrheitlich für eine Aufgabe dieses Standortes ausgesprochen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass neben dem öffentlich zugänglichen Schulhof der Grundschule, auf dem auch Spielgeräte stehen, der Spielplatz an der Rotenfelshalle zu einem Mehrgenerationenspielplatz umgebaut werden soll, damit an dieser Stelle ein zentraler und attraktiver Treffpunkt in der Gemeinde entsteht. Der Planungsauftrag hierzu wurde bereits am 22.10.2019 erteilt.

Des Weiteren befindet sich in ungefähr 300 Meter Entfernung am anderen Ende der Kreuznacher Straße ein Bolzplatz, dessen Ertüchtigung sich die Gemeinde Norheim ergänzend vorstellen kann.

Vor diesem Hintergrund sollte an der vorliegenden Planung festgehalten werden.

Beschlussvorschlag

Die seitens der Elterninitiative Norheimer Kinder e. V. vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, unter Berücksichtigung der obigen Kommentierung werden diese jedoch nicht geteilt. An der Planung wird festgehalten.

05.02.2020

endlich sogar zwei Spielplätze gegenüber der damaligen Planung fehlen.

Den Käufern der Bauplätze im Borbach wurde dargelegt, dass schließlich auf die Planung eines Spielplatzes verzichtet werden konnte, mit dem Verweis auf die Existenz des Spielplatzes Kreuznacher Straße.

In der aktuellen Planung scheint leider die Lösung vergessen worden zu sein, im Falle eines Verkaufs des Spielplatzes als Bauplatz, diesen auf den nahegelegenen Bolzplatz umzuziehen, inklusive Sanierung und Ausbau. Auch wenn wir uns definitiv primär für die Erhaltung am aktuellen Standort einsetzen, wäre dies für uns eine durchaus akzeptable Alternative. Siehe hierzu den Zeitungsartikel im Anhang als Ausdruck bzw. online¹.

¹ <https://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/bad-kreuznach/vq-ruedesheim/norheim/spielplatz-in-der-kreuznacher-strasse-in-norheim-wird-auf-300-meter-entfernten-bolzplatz-verlegt> 18862448

Es wäre ein Leichtes, den so genannten Bolzplatz durch Änderung des Geltungsbereiches mit entsprechender Festsetzung zu belegen und so planungsrechtlich abzusichern.

Voraussetzung hierfür ist allerdings die Änderung des Verfahrens von §13 BauGB in das Regelverfahren. Die Änderung des Flächennutzungsplans müsste parallel dazu vorgenommen werden. Ohne diese Änderungen ist die Lösung planungsrechtlich nicht abgesichert. Der gefundene Kompromiss scheint somit hinfällig zu sein?!

Allerdings gehen wir davon aus, dass der Ortsbürgermeister sein Versprechen hält.

Wir freuen uns, dass der Gemeinderat der zurückliegenden Legislaturperiode vor mehr als einem Jahr endlich beschlossen hat, Gelder für die Sanierung und Ausbau von drei (!!) Spielplätzen im Haushalt bereitzustellen - tatsächlich passiert ist leider bisher nichts.

Auf den Spielplätzen der Ortsgemeinde wurden stattdessen insbesondere in den letzten 2 Jahren mehrere Spielgeräte abgerissen, andere befinden sich teilweise in einem desolaten Zustand. Diese Tatsache lässt die reale Befürchtung aufkommen, dass die Freizeiteinrichtung Spielplatz mittels Salamtaktik immer weiter verschwindet.

Wir hoffen, dass der Gemeinderat seine Planungsabsichten entsprechend anpasst und der Ortsgemeinde Norheim durch rasche Investition langfristig drei schöne, attraktive, kindgerechte und sichere Spielplätze beschert und sichert.

05.02.2020

Allgemeine Zeitung

LOKALES NORHEIM

Mittwoch, 20.06.2018 - 01:00 2 min

Spielplatz in der Kreuznacher Straße in Norheim wird auf 300 Meter entfernten Bolzplatz verlegt

Von wba



Eine Lösung in der Spielplatzfrage haben Ortsbürgermeister Kai Michelmann (2.v.r.) und die Elterninitiative um (v.l.) Melanie Wetz Müller, Estera und Mark Douglass gefunden.
Foto: Wolfgang Bartels (Foto: Wolfgang Bartels)

NORHEIM - "Es gibt keinen Gewinner und keinen Verlierer, eigentliche Gewinner sind nur die Kinder." Die Elterninitiative Norheimer Kinder e.V. und Ortsbürgermeister Kai Michelmann haben nach langen Diskussionen in Sachen Kinderspielplätze eine Lösung erreicht,

05.02.2020

mit der beide Seiten äußerst zufrieden sind. Mark Douglass (35) von der Elterninitiative: "Wir haben einen guten Kompromiss gefunden." Bürgermeister Michelmann (53) ergänzt: "Und wir werden im Gespräch bleiben."

84 Anmeldungen, 65 Kitaplätze

Die Elterninitiative hatte sich im März formiert, seitdem bekannt wurde, dass die Ortsgemeinde den bisherigen Kinderspielplatz an der Kreuznacher Straße im alten Neubaugebiet als Bauplatz verkaufen will. Mit dem Erlös will die Gemeinde die dringend notwendige Erweiterung der Kindertagesstätte finanzieren. Dort liegen für das neue Kita-Jahr schon 84 Anmeldungen für 65 Plätze vor. 19 Kinder werden also ohne Erweiterung keinen Platz bekommen. Allerdings hatten sich die Eltern gegen die Kopplung "Spielplatz gegen Kitaerweiterung" gewehrt. (Die AZ berichtete.)

Die Lösung, die nun im gemeinsamen Gespräch von Eltern und Ortsbürgermeister gefunden wurde, sieht so aus: Am anderen Ende der Kreuznacher Straße befindet sich ein wenig genutzter Bolzplatz, auf dem lediglich Torgerüste stehen. Der Spielplatz samt alter und neuer Geräte kann dorthin verlegt werden, etwa 300 Meter entfernt vom alten Standort. Dazu erklärte Melanie Wetz Müller (42) von der Elterninitiative: "Wenn der Bolzplatz zum Spielplatz umgestaltet wird, wäre das durchaus eine akzeptable Alternative." Dann kann die Gemeinde das alte Gelände verkaufen und den Kita-Anbau für eine weitere Gruppe in Höhe von 300 000 Euro realisieren. Die Elterninitiative bezeichnet den vom Gemeinderat beschlossenen Ausbau der Kita ausdrücklich als großen Erfolg.

In Zukunft sollen auch die beiden anderen Norheimer Spielplätze in der Seebaldstraße und an der Rotenfelshalle instandgesetzt werden. Michelmann verweist auf ein Konzept, das der Gemeinderat bereits im vergangenen Jahr beschlossen hatte. Damals wurde festgehalten, dass etwa 70 000 Euro für Trampolin, Karussell, Nestschaukel, Seilbahn, Kletterturm und andere Geräte nötig wären. Melanie Wetz Müller signalisierte sogleich: "Wir sind auch bereit, unseren körperlichen Einsatz einzubringen. Wir haben alle Partner und Familie, die bereit sind, ehrenamtlich bei einer Helfermannschaft anzupacken."

Zum Zeitablauf sagte Michelmann: "Der Beschluss kann noch in diesem Jahr im Gemeinderat gefasst werden. 2019 können wir der Sanierung der Spielplätze anfangen, vielleicht zuerst mit der Umwandlung des alten Bolzplatzes." Auch die Umgestaltung des bisherigen Gemeinderaumes im Kita-Gebäude als erster Schritt der Erweiterung könne noch im Herbst über die Bühne gehen. Rückblickend auf die anfangs etwas heftigen Kontroversen meinte Michelmann: "Wir hätten schon viel früher ausführlich miteinander sprechen müssen. Aber auf jeden Fall ist es gut, dass wir jetzt eine Lösung gefunden haben, mit der die Gemeinde und auch die Eltern zufrieden sein können."

05.02.2020

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Abwasserbeseitigungseinrichtung (ABW) Bad Kreuznach

Stellungnahme vom 15.11.2019

... die geplante B-Planänderung des Details 2 berücksichtigt nicht den vorhandenen Kanal. Wir hatten Kontakt zum Planungsbüro und darauf hingewiesen, dass der vorhandene Kanal gesichert werden muss mit einer Wirtschaftswegverlängerung zur Straße. Leider ist dies nicht erfolgt, so dass wir nun um diese Ergänzung im B-Plan bitten.

Anbei der gekennzeichnete Ausschnitt aus Ihrem B-Plan und der Kanallageplanauszug mit der gewünschten Änderung.

Anlage



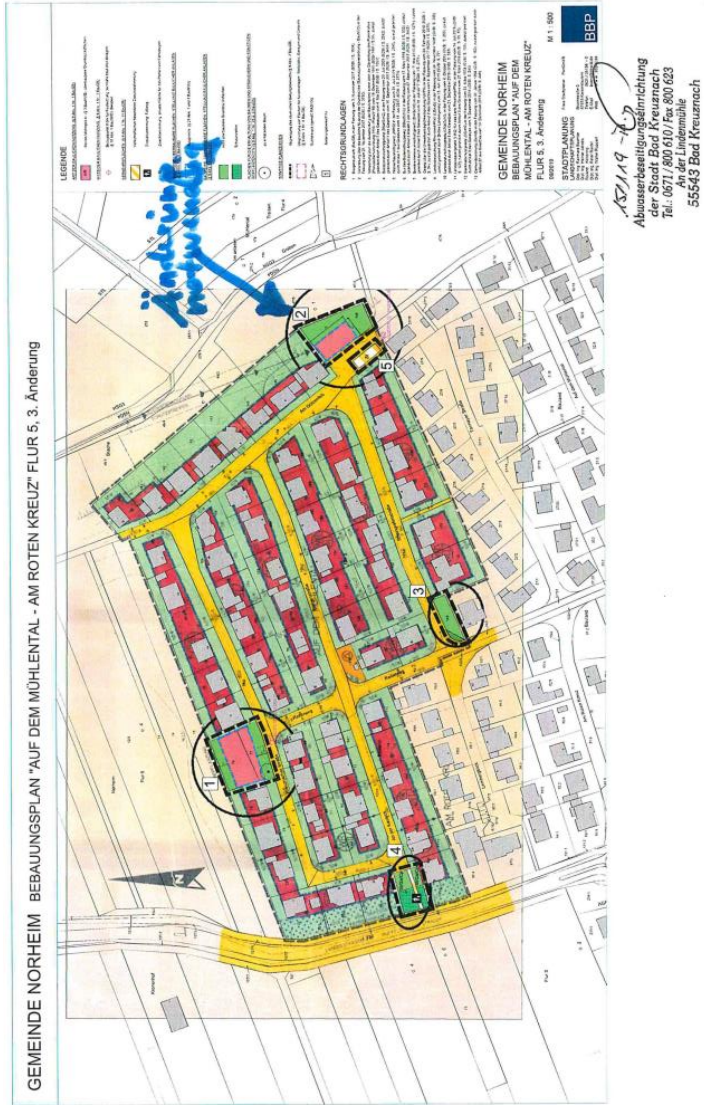
Kommentierung

Die Abwasserbeseitigungseinrichtung Bad Kreuznach fordert eine Festsetzung eines Wirtschaftsweges für eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 148, um den dort verlaufenden Abwasserkanal und einen zugehörigen Schacht erreichen zu können.

Die Festsetzung eines Wirtschaftsweges an dieser Stelle steht nicht im planerischen Interesse der Gemeinde Norheim. Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Norheim Eigentümerin des Grundstückes ist, wurde darüber hinaus auch von einer Festsetzung eines Leitungsrechts durch den Bebauungsplan Abstand genommen. Stattdessen soll die Teilfläche entweder im Rahmen der Veräußerung des Grundstücks aus diesem herausgelöst und im Eigentum der Gemeinde verbleiben oder eine Dienstbarkeit auf dem Grundstück eingetragen werden. Für beide Varianten ist jedoch keine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen zwingend erforderlich. Es wird jedoch angeregt, den Leitungsverlauf informativ darzustellen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Abwasserbeseitigungseinrichtung (AWB) Bad Kreuznach wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung nach Festsetzung eines Wirtschaftsweges zwecks Sicherung des bestehenden Abwasserkanals wird unter Verweis auf die obige Kommentierung nicht entsprochen. Der Verlauf der Kanaltrasse auf dem Grundstück Nr. 148 wird jedoch informativ in den Planunterlagen dargestellt.



05.02.2020

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz

Stellungnahme vom 29.10.2019

... vielen Dank für Ihr Schreiben vom 22.10.2019 zum o. g. Bebauungsplan. Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden. Falls bei den Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Wir bitten um weitere Einbindung in die Planungen.

Kommentierung

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz sind keine archäologischen Funde bzw. Befunde im Plangebiet bekannt. Da ein Vorhandensein dieser dennoch nicht ausgeschlossen werden kann, wird erläutert, wie mit archäologischen Befunden bei deren Antreffen umzugehen ist. Da im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der Bebauungsplanänderung diesbezüglich schon Hinweise vorhanden sind, ergibt sich aus den Ausführungen der Fachbehörde kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf für die Planung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt Bauen und Umwelt

Stellungnahme vom 25.11.2019

... zum o.g. Bauleitplan geben wir im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:

Als **Untere Bauaufsichtsbehörde**:

1. Die Textfestsetzungen (TF) A. 2.2 (Vollgeschosse) und A. 4.1.3. (Kniestockregelung) widersprechen sich. Diesbezüglich wird eine Klarstellung der Textfestsetzungen ange-regt.

Die TF 2.2 lässt max. 1 Vollgeschoss zu. Ausnahmsweise darf das Kellergeschoss oder das Dachgeschoss (= Geschoss, das vollständig oder teilweise im Dachraum eines Gebäudes liegt (aus: Neufert "Bauentwurfslehre")) ein zweites Vollgeschoss sein. Diese Formulierung schließt ein Obergeschoss und somit ein zwei (voll-) geschossiges Gebäude im aufgehenden Mauerwerk aus.

Die TF 4.1.3 lässt bei zweigeschossigen Hauptbaukörpern den Aufbau eines Kniestocks bis zu einer Höhe von 0,35m zu. Diese Festsetzung kommt aber nur dann zur Anwendung, wenn das Kellergeschoss ein Vollgeschoss ist. Es bedeutet somit, dass ein zweigeschossiges Gebäude im aufgehenden Mauerwerk inkl. eines ausgebauten Dachgeschosses mit einem Kniestock von 0,35m nicht zulässig wäre. Im Umkehr-

Kommentierung

Zu den Anregungen der Kreisverwaltung Bad Kreuznach wird wie folgt Stellung genommen:

zu *Untere Bauaufsichtsbehörde*:

zu 1.

Die getroffenen Regelungen orientieren sich an den Festsetzungen der Ursprungsfassung bzw. deren 1. und 2. Änderung. Hiernach war ein zweigeschossiges Gebäude im aufgehenden Mauerwerk nicht gewünscht. An dieser Regelung wollte die Gemeinde grundsätzlich weiterhin festhalten. Gleiches gilt für die Regelungen zur Kniestockhöhe. So sollte, wie von der Kreisverwaltung festgestellt, bei Ausbau des Kellergeschosses nur noch ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,35 m zulässig sein; ist jedoch das Kellergeschoss kein Vollgeschoss, sollte es dem Bauherrn möglich sein, ein Vollgeschoss im Dachgeschoss zu realisieren, eine Begrenzung der Kniestockhöhe wurde in diesem Zusammenhang als nicht erforderlich angesehen.

05.02.2020

schluss bedeutet dies wiederum, dass die Kniestockhöhe unter Beachtung der TF 2.2 nicht reglementiert ist, sofern das Kellergeschoss kein Vollgeschoss ist. Hierzu sollte eine Klarstellung erfolgen.

Ferner wird in diesem Zuge angeregt, eine Definition des Kniestocks bzw. der Kniestockhöhe im Bebauungsplan vorzunehmen. Sofern keine weitergehende Konkretisierung erfolgt, wird die Untere Bauaufsichtsbehörde als Kniestockhöhe das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden und Unterkante Fußpfette annehmen.

2. Die Textfestsetzung (TF) 4.2 zu Einfriedungen sollte konkretisiert werden, um im Planvollzug auf eine eindeutige Grundlage zurückgreifen zu können.

Die bislang formulierte TF 4.2 wird sich im Planvollzug als schwierig darstellen, da diese hinsichtlich des Standortes der Einfriedungen nicht eindeutig ist („im Bereich der Straßenbegrenzungslinie“). Erfahrungsgemäß tritt die Frage auf ob Abweichungen möglich sind, wenn die Einfriedung bspw. 0,5m von der Straßenbegrenzungslinie in das Baugrundstück zurückversetzt errichtet wird. Daher sollte die Festsetzung z. B. auf einen 3m-Bereich hinter der Straßenbegrenzungslinie erweitert werden.

Als **Untere Wasserbehörde:**

1. Durch die geplanten Änderungen im Baugebiet, die teilweise mit zusätzlichen Flächenversiegelungen einhergehen, erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
2. Wir weisen darauf hin, dass die Grundwasserneubildung bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z. B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topografischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten bleibt.
3. Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden, noch als nur unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen (s. § 28 Landeswassergesetz - LWG).
4. Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
5. Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Ver-

Ein Grund für eine Klarstellung wird demnach hier nicht gesehen.

Die ergänzende Anregung zur Definition des Begriffs Kniestock sollte zur Kenntnis genommen werden, eine diesbezügliche Klarstellung sollte jedoch nicht erfolgen, da diese nur für die beiden neuen Bauplätze gelten würde. Die seitens der Kreisverwaltung mitgeteilte Definition wird zudem als auskömmlich angesehen.

zu 2.

Die Anregung der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf Klarstellung der Textfestsetzungen zu „Einfriedungen“ sollte aufgegriffen werden. Die Textfestsetzung wird dahingehend präzisiert, dass hiermit die straßenseitige Einfriedung gemeint ist. Eine erneute Offenlage ergibt sich hieraus nicht.

zu *Untere Wasserbehörde:*

- zu den Punkten 1 bis 4 und 9:
Die abgegebenen allgemeinen wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Hinweise sollten zur Kenntnis genommen werden. Ein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der Planung besteht gleichwohl nicht.
- zu 5 bis 7:
Die abgegebenen Hinweise zur offenen Versickerung, zur Sammlung von Niederschlagswassers in Zisternen und zur Nutzung als Brauchwasser sowie zur Lage des Plangebiets innerhalb der Zone IV eines Heilquellenschutzgebietes (Rechtsstatus abgelaufen) sollten zur Kenntnis genommen und als Hinweise in das Kapitel „C Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ in die Textfestsetzungen ergänzend aufgenommen werden. Eine erneute Offenlage ergibt sich hieraus nicht.
- zu 8:
Die Ausführungen zu Starkregenereignissen sollten zur Kenntnis genommen werden. Der Gemeinde liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse vor, die eine grundsätzliche Eignung der beiden Baugrundstücke zu Wohnbauzwecken in Frage stellen würden bzw. dass für diese Grundstücke besondere Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen wären.

zu *Untere Naturschutzbehörde:*

Die Ausführungen der Fachbehörde sollten zur Kenntnis genommen werden. Grundsätzlich ist dem zu zustimmen. Bei der Ausweisung von Bauland ist jedoch auch die Vorschrift des § 1 a, Ziff. 2 BauGB zu würdigen: „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch

05.02.2020

- kehrflächen nicht entstehen können.
6. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.
 7. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IV eines Heilquellenschutzgebietes zugunsten der Kurmittel-Produktions-GmbH & Co.KG Bad Kreuznach, Rechtsverordnung (RVO) vom 04.10.1985, Az: 56-62-7-1-79.
Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung (RVO) ist zwischenzeitlich abgelaufen, das Heilquellenschutzgebiet soll aber neu festgesetzt werden. Daher sind die Schutzbestimmungen der bisherigen RVO nach wie vor zu beachten.
 8. Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Wir weisen darauf hin, dass die Problematik der Außengebietsentwässerung im Hinblick auf weitere Wohnbaunutzung ggf. noch eingehend zu untersuchen ist, um zukünftig eine Gefährdung des geplanten Gebietes durch Starkniederschläge mit entsprechend hohen Abflussereignissen zu vermeiden (Stichwort: „kommunale Überflutungsvorsorge“).
Die Freihaltung von Fließwegen und Flutflächen zur gezielten Flutung bei Starkregen stellt hier ggf. eine mögliche Variante der Vorsorge dar. Erforderlichenfalls sind geeignete Rückhaltemaßnahmen, Verwaltungen oder sonstige Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge vorzusehen (umweltgerechte Stadt- und Infrastrukturplanung).
 9. Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung der ergänzenden Bebauung hat durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation der Gemeinde Norheim zu erfolgen.

Bei den v. g. Punkten handelt es sich um fachliche Anregungen, die als Hinweise bzw. als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

Unter Beachtung vorgenannter Stellungnahme kann der Bebauungsplanänderung aus Sicht der Unteren Wasserbehörde zugestimmt werden.

Als **Untere Naturschutzbehörde:**

Die zu rodenden Gehölze stellen mitunter markante Grünflächen in der Siedlungsstruktur dar.

Diese Grünflächen haben wichtige Funktionen für den Umwelt - und Naturhaushalt sowie für das Wohlbefinden und die Gesundheit der lokalen Bevölkerung. Unter anderem spielen solche Grünstrukturen eine wichtige Rolle bei den innerörtlichen klimatischen Verhältnissen (Aufheizung versiegelter Flächen, Verlust von Transpirations- bzw. Verdunstungseffekten). Ferner stellen diese Flächen Habitate für ubiquitär vorkommende Arten im Siedlungsraum dar.

Sinnvollerweise und im Interesse der Ortsgemeinde sollten entsprechende Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden. Eine Verpflichtung der

Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“.

Des Weiteren lässt sich anführen, dass die Änderungsbereiche in keinem thermisch hoch belasteten Bereich liegen, zudem ist unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und deren Eingrünung, die keine Veränderung erfährt auch durch eine zukünftige Nutzung der Grundstücke als Bauplatz keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der Belange brütender Vögel wird in den Planunterlagen auf die Einhaltung der gesetzlich vorgegeben Rodungsfristen außerhalb der Brutperiode hingewiesen. Hierdurch können Auswirkungen auf brütende Vögel durch einen unnötigen Nist- und Brutstättenentzug vermieden werden.

Grundsätzlich ist eine hohe, essentielle Bedeutung der vorhandenen Bäume als Bruthabitat - auch in Hinblick auf das Vorhandensein ausreichend großer vergleichbarer, weniger gestörter bzw. ungestörter Lebensräume im unmittelbaren Umfeld - nicht gegeben. Der Verlust einzelner Neststandorte ist somit nicht als erheblich einzustufen bzw. als ausgleichbar zu bewerten.

Losgelöst von dem oben erläuterten Allgemeinen Artenschutz ist der Besondere Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu betrachten.

Dieser verbietet die Zerstörung aktueller oder regelmäßig genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z.B. eine Spechthöhle im Baumstamm oder eine von Fledermäusen regelmäßig benutzte Baumhöhle. In diesem Zusammenhang dürfen Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, etc.) nur dann vorgenommen werden, wenn keine belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG).

Auf diesen besonderen Umstand wird jedoch ebenfalls bereits - in angemessener rechtlicher Form - in den Planunterlagen hingewiesen. Für die Einhaltung ist der jeweilige Veranlasser der Maßnahme eigenverantwortlich zuständig

Soweit die Fachbehörde ergänzend darauf hinweist, dass es ihr nicht möglich ist, den Bauherrn im Genehmigungsverfahren zu Kompensationsmaßnahmen zu verpflichten, wenn diese nicht durch den Bebauungsplan vorgesehen wurden, sollte dies zur Kenntnis genommen werden. In diesem Zusammenhang sollte die Formulierung in der Begründung dahingehend geändert werden, dass es empfohlen wird, im Rahmen des Kaufvertrags zu prüfen, ob es möglich ist, den Grundstückserwerber Ersatzpflanzungen (auch an anderer Stelle des Gemeindegebietes im Bedarfsfall) aufzuerlegen.

05.02.2020

späteren Bauherren im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist nach Einschätzung der Kreisverwaltung weder aus planungsrechtlicher noch aus naturschutzrechtlicher Sicht möglich, da der Bebauungsplan die Eingriffe in die Natur vorsieht und keine Vorgaben hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden (vgl. § 18 BNatSchG).

Die Untere Naturschutzbehörde behält sich vor, bei Vorlage der konkreten Bauanträge eine artenschutzrechtliche Bewertung der zu rodenden Gehölzflächen zu verlangen.

Aus Sicht der ebenfalls beteiligten **Brandschutzdienststelle** werden keine Anregungen vorgetragen.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen der Kreisverwaltung werden, unter Berücksichtigung der obigen Kommentierung, wie folgt zur Kenntnis genommen:

zu *Untere Bauaufsichtsbehörde:*

zu 1.

An den bestehenden Regelungen zu Vollgeschossen und Kniestockhöhe wird festgehalten. Ein Grund für eine Klarstellung wird nicht gesehen.

zu 2.

Die Anregung auf Klarstellung der Textfestsetzungen zu „Einfriedungen“ wird aufgegriffen. Die Textfestsetzung wird dahingehend präzisiert, dass hiermit die straßenseitige Einfriedung gemeint ist.

zu *Untere Wasserbehörde:*

- zu den Punkten 1 bis 4 und 9:

Die abgegebenen allgemeinen wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der Planung besteht jedoch nicht.

- zu 5 bis 7:

Die abgegebenen Hinweise zur offenen Versickerung, zur Sammlung von Niederschlagswassers in Zisternen und zur Nutzung als Brauchwasser sowie zur Lage des Plangebiets innerhalb der Zone IV eines Heilquellenschutzgebietes (Rechtsstatus abgelaufen) werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise in das Kapitel „C Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ ergänzend aufgenommen.

- zu 8:

Die Ausführungen zu Starkregenereignissen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der Planung besteht jedoch nicht.

zu *Untere Naturschutzbehörde:*

Die Ausführungen der Fachbehörde werden zur Kenntnis genommen. Eine inhaltliche Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der Planung besteht jedoch nicht.

Klargestellt wird jedoch in den Planungsunterlagen, dass es der Fachbehörde nicht möglich ist, den Bauherrn im Genehmigungsverfahren zu Kompensationsmaßnahmen zu verpflichten, wenn diese nicht durch den Bebauungsplan vorgesehen wurden. Stattdessen wird nunmehr dargelegt, dass es empfohlen

05.02.2020

wird, im Rahmen des Kaufvertrags zu prüfen, ob es möglich ist, dem Grundstückserwerber Ersatzpflanzungen (auch an anderer Stelle des Gemeindegebietes im Bedarfsfall) aufzuerlegen.

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Stellungnahme vom 25.11.2019

... aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass die ausgewiesenen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes „Auf dem Mühlental - Am Roten Kreuz“ im Bereich des auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Traisen“ liegen.

Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

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.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter C.4 und C.3 werden fachlich bestätigt.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen die geplanten Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Kommentierung

Zu den Ausführungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) wird wie folgt Stellung genommen:

zu: Bergbau / Altbergbau

Der Hinweis, dass das Plangebiet im Bereich des auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Traisen“ liegt, sollte zur Kenntnis genommen und vorsorglich in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen werden. Eine erneute Offenlage wird hierdurch nicht veranlasst.

zu: Boden und Baugrund

- allgemein:

Die Fachbehörde bestätigt die in den Textfestsetzungen getroffenen Hinweise zum Baugrund. Ein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der Planung besteht somit nicht.

- mineralische Rohstoffe:

Es bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände gegen die vorliegende Planung. Ein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der Planung besteht somit nicht.

- Radonprognose:

Das LGB bestätigt die in den Textfestsetzungen getroffenen Hinweise zur Radonvorsorge. Ein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der Planung besteht somit nicht.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass das Plangebiet im Bereich des auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Traisen“ liegt, wird vorsorglich in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Fest-

05.02.2020

- Radonprognose:

Die in den Textlichen Festsetzungen unter C.9 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.

setzungscharakter“ aufgenommen. Sonstige inhaltlichen Änderungen werden durch die Stellungnahme nicht veranlasst.

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach

Stellungnahme vom 20.11.2019

... die vorliegende dritte Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt fünf Teilbereiche innerhalb des Ursprungsbebauungsplangebietes, das sich östlich der L 236 außerhalb des festgesetzten Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt der Landesstraße befindet.

Somit sind die anbaurechtlichen Vorschriften der §§ 22 und 23 des Landesstraßengesetzes (LStrG) anzuwenden.

Grundsätzlich bedeutet dies, dass eine Bauverbotszone von 20m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 236, bei der Errichtung von Hochbauten einzuhalten ist (§ 22 Absatz 1 Nr. 1 LStrG), eine dementsprechende Vorgabe ist in unserer Stellungnahme vom 16.01.1974, die im Rahmen der Beteiligung zur Bebauungsplanaufstellung erging, enthalten.

Aus der aktuell zur Verfügung gestellten Planzeichnung geht hervor, dass die Teilfläche 4 - mit Ausweisung einer Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports - sich maßstabsmäßig mit einem Abstand von rund 16 m innerhalb der zuvor beschriebenen Bauverbotszone befindet, schriftlich eingetragen ist jedoch ein Abstandsmaß von 20 m.

Aufgrund der Festsetzung der Baugrenze in der ursprünglichen Plandarstellung (Maßstab 1 : 1.000), in der die straßenrechtlich vorgegebene Bauverbotszone von 20 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße entsprechend eingezeichnet wurde, gehen wir im vorliegenden Fall davon aus, dass es sich möglicherweise um einen Übertragungsfehler in der neuen Plandarstellung (neu im Maßstab 1 : 500) handelt; dies bitten wir zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Unter der Voraussetzung, dass mit der vorgesehenen Bebauung keine Unterschreitung der nach dem LStrG vorgeschriebenen Bauverbotszone erfolgen wird, erteilen wir hiermit die Zustimmung zur Bebauungsplanänderung, die an die nachfolgend aufgeführten Bedingungen gebunden ist:

- Der L 236, insbesondere den Entwässerungseinrichtungen, dürfen keine Abwässer und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Des Weiteren dürfen diese Anlagen gegenüber ihrer heutigen Lage, Ausgestaltung und Nutzung nicht ohne eine entsprechende Erlaubnis unseres LBM verändert werden.

Kommentierung

Zur Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach ergeht folgende Würdigung:

- Soweit die Fachbehörde auf die Einhaltung der Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 236, hinweist und diesbezüglich um Prüfung bittet, wurde diesem Sachverhalt mit folgendem Ergebnis nachgegangen:

Die Bauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand ist eingehalten. Demzufolge sind Änderungen oder Ergänzungen an der Planung nicht erforderlich.

- Die vom der Fachbehörde mitgeteilten Bedingungen sollten ergänzend in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass für die beiden Bauplätze unter Berücksichtigung der Lage und Entfernung zu den klassifizierten Straßen keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Änderungen werden durch die Stellungnahme nicht veranlasst. Die vom der Fachbehörde mitgeteilten Bedingungen werden ergänzend in das Kapitel Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.

05.02.2020

- Hinsichtlich der bestehenden und der zukünftig vorgesehenen Wohnbebauung in den Änderungsflächen 1 und 2 weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass den Straßenbaulastträger *Land und Kreis* keine Nachteile bezüglich der Einforderung von Lärmschutzmaßnahmen durch Verkehrsgeräuschemissionen der umliegenden klassifizierten Straßen L 235, L 236 und K 80 entstehen dürfen.

Die Kommune hat somit durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen den Erfordernissen des § 1 Absatz 5 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch den Träger der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen und er trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Darüber hinaus hat die Kommune mit der Festsetzung bzw. der Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass die Straßenbaulastträger *Land und Kreis* bei einem zukünftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der klassifizierten Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben haben, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

- Während der Bauarbeiten darf der öffentliche Verkehrsraum der Landesstraße weder eingeschränkt noch verschmutzt werden und der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch das Abstellen von Geräten und das Lagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum.

Verschmutzungen der Fahrbahn sind umgehend zu beseitigen.

- Bei einer Inanspruchnahme von Straßeneigentum durch die Verlegung von Kabeln *und* Leitungen handelt es sich um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 45 Absatz 1 LStrG. Vor Beginn der Arbeiten wird es erforderlich, dass zwischen dem antragstellenden Unternehmen und unserem LBM als 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. Ein entsprechender Antrag ist über die Straßenmeisterei Bad Sobernheim (Anschrift: Haystraße 12 in 55566 Bad Sobernheim) an unseren LBM Bad Kreuznach zu richten.

Darüber hinaus ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der oben beschriebenen Baubeschränkungszone der Landesstraße anzuzeigen.

05.02.2020

Wir bitten um Beachtung im weiteren Verfahren und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe

Stellungnahme vom 30.10.2019

... zu der Änderung des o. g. Bebauungsplan geben wir folgendes zu bedenken:

Nach unseren Informationen ist das Wohngebiet „Am Roten Kreuz“ - „Auf dem Mühlental“ / „Auf dem Mühlental“ - „Am Roten Kreuz“ Mitte der 1970er Jahre durch Umlegung nach §§ 45 ff Baugesetzbuch entstanden. In einem gesetzlichen Umlegungsverfahren sind die öffentlichen Grünflächen und Parkplätze Bestandteil des Flächenabzugs. D. h. die Eigentümer der Einwurfgrundstücke haben die Flächen über den Vorwegabzug gemäß § 55 Abs. 2 BauGB bereitgestellt.

Die Gemeinde plant durch die Änderung des Bebauungsplans, öffentliche Fläche von in der Summe 900 m² bzw. 2400 m² in private Flächen umzuwandeln und anschließend zu veräußern. In ähnlichen Fällen hat das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, (Urteil vom 06. Februar 1986 - 1 A 96/84) dazu geurteilt, dass eine solche Änderung nicht dem verfassungsrechtlichen Anspruch des Artikel 14 Grundgesetz (Sicherung des Eigentums) entspricht. Die Eigentümer der Einwurfgrundstücke und ggf. deren Rechtsnachfolger haben einen Anspruch auf Entschädigung; ggf. ist sogar die inzwischen eingetretene Bodenwertsteigerung zu berücksichtigen. Es besteht also die Möglichkeit, dass Eigentümer gegen die Änderung vorgehen.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Kommentierung

Das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe gibt zu bedenken, dass, unter Verweis auf ein Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 1986, durch die beabsichtigten Planänderungen Entschädigungsansprüche der Umlegungsbeteiligten als Eigentümer der Einwurfgrundstücke bzw. deren Rechtsnachfolger entstünden.

Zur Klärung dieser Fragestellung hat die Gemeinde Norheim sich Rechtsbeistand bei den Syndikusanwälten des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz geholt. Mit Schreiben vom 27.01.2020 hat die Kanzlei Meiborg Rechtsanwälte (Mainz) mitgeteilt: „[...] haben Sie besten Dank für die Beauftragung mit der Prüfung der von der Vermessungs- und Katasterverwaltung im Planaufstellungsverfahren der OG Norheim geäußerten Rechtsauffassung. Nach Durchsicht der uns überlassenen Unterlagen gehen wir im Ergebnis davon aus, dass weder ein Planungshindernis besteht, eine Änderung des Umlegungsplan erforderlich ist, noch ein Entschädigungsanspruch besteht [...]“

Vor diesem Hintergrund wird eine weitergehende Befassung mit den Ausführungen der Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe als nicht erforderlich angesehen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Vermessungs- und Katasteramts Rheinhessen-Nahe wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der Ausführungen der Syndikusanwälte des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz resultiert diesbezüglich auch kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf der hier vorliegenden Änderungsplanung.

05.02.2020

Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück

Stellungnahme vom 08.11.2019

... wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes unsererseits keine Einwände bestehen.

Wir machen Sie auf folgende Sachverhalte aufmerksam:

- „Änderungsbereich 1“: Hier befinden sich das Strom-Versorgungskabel und auch die Gasleitung auf der anderen Straßenseite. Zur Erstellung eines späteren Hausanschlusses muss die Straße gequert werden.
- „Änderungsbereich 2“: Hier befinden sich im Randbereich des Grundstücks Strom-Versorgungskabel und ein Kabelverteilerschrank.

Die Lage der Versorgungsleitungen entnehmen Sie bitte aus anhängenden Bestandsplänen.

Wenn Sie nähere Erläuterungen wünschen, sprechen sie uns an. Ansprechpartner sind für das Stromnetz unser Mitarbeiter Herr Poppitz, Tel.: 0671/89665-2235, Email: Juergen.Poppitz@westnetz.de und für das Gasnetz unser Mitarbeiter Herr Jäger, Tel.: 0671/89665-2001, Email: Heiko.Jaeger@westnetz.de.

Weitere Anregungen und Bedenken sind von uns aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Anlage(n): Bestandspläne Strom und Gas mit Zeichenerklärungen

Kommentierung

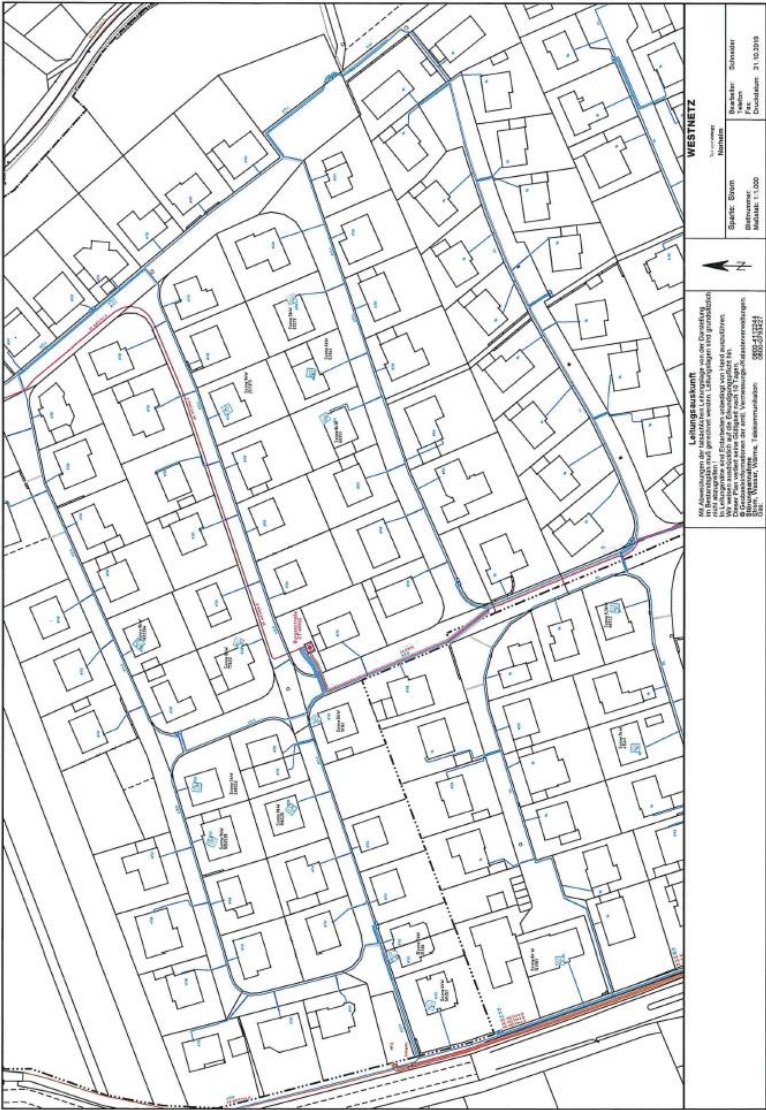
Die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück, hat keine Einwände gegen die Änderungsplanung. Ergänzend weist das Versorgungsunternehmen darauf den Verlauf von Strom-Versorgungskabeln, Gasleitungen und einen Kabelverteilerschrank hin.

Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden. Die vorgetragenen Sachverhalte sollten den zukünftigen Bauherren zur Mitkenntnis gegeben werden.

Ein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf ergibt sich für die Planung jedoch nicht.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.





05.02.2020

Zeichenerklärung Strom/FTTx (Auszug)		
Objekte und Bezeichnung	Objekte und Bezeichnung	Objekte und Bezeichnung
<p>Anlagenobjekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Schwerpunktstation Ortsnetzstation Ortsnetz-/Kundenstation Kundenstation Kabelverteiler NSP Kabelverteiler BEL Durchschleifrennkasten NSP Verteiler FM Verteilerschacht FM Verteiler FT Tx (POP, MFG, KVZ) Verteiler FT Tx (KVS CU) Verteilerschacht FT Tx 	<p>Anschlussobjekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hausanschlusskasten Wandeinbau-/Wandvorbaukasten Sonstiger Anschluss (Hw. mit Textzusatz) Zähleranschluss säule Privatanschluss (nur Hw. dokumentiert) Sonstiger Anschluss (Hw. mit Textzusatz) versorgt aus dem Beleuchtungsnetz Leuchtstelle (in der Regel Straßenleuchte) Anschluss FM Anschluss FT Tx <p>Trennstellen und Schalter:</p> <ul style="list-style-type: none"> Trennstelle NSP/BEL (Durchgang) Trennstelle NSP/BEL (kein Durchgang) Schalter NSP (Durchgang) Schalter NSP (kein Durchgang) <p>Masten und Mast-Anbauteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dachständer Holzmast einfach mit Strebe Holzmast einfach mit Anker Holz-Doppelmast Holz-A-Mast Holz-Doppel-A-Mast Betonmast einfach Überspannungsableiter Beton-Doppelmast Kurzschlussanzeiger Stahl-Rohrmast Stahl-Doppelmast Stahl-Gittermast Stahlmast-U-Mast Mast Material & Bauart unbekannt 	<p>Sperrfläche für Baumaßnahmen</p> <p> Planinhalt nicht aktuell deshalb separate Auskunft anfordern</p> <p>Symbol für unsichere Leitungslage:</p> <p> ~ ~ ~</p> <p>Signalisierung von Leitungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kabelmerkstein und Kabelmerkpfehl M allgem. Merkzeichen für Betriebsmittel Hinweisschild <p>Erläuterung der Abkürzungen:</p> <p>MSP = Mittelspannung (Stromspannung >= 5 kV) NSP = Nieder spannung (Stromspannung = 1 kV) BEL = öffentliche Beleuchtung HSP = Hoch- und Höchstspannung (>= 110 kV) (im Planwerk nur Hw. dokumentiert) FM = Fernmeldleitungen/FM-Rohrsysteme FTTx = Glasfaserleitungen/FTTx-Rohrsysteme</p> <p>friend, privat = Textangaben mit dem Hinweis auf Leitungen/Objekte in Fremd- oder Privatbesitz</p> <p>Leitungsobjekte im Privat- oder Fremdeigentum und damit nicht in der Verantwortung von WESTNETZ. Die Auskunft erfolgt durch den zuständigen Leitungsbetreiber.</p> <ul style="list-style-type: none"> Privatkabel NSP, Muffe (nur Hw. dokumentiert) Fremdleitung (evtl. mit Textzusatz für die Leitungsart) Angaben zum Leitungsbetreiber sind unverbindlich
<p>Leitungsobjekte der WESTNETZ:</p> <ul style="list-style-type: none"> MSP Kabel >= 30 kV, Muffen MSP Freileitung >= 30 kV, Muffen MSP Kabel <= 25 kV, Muffen MSP Freileitung <= 25 kV NSP Kabel, Muffen, Kabelring NSP Freileitung BEL Kabel, Muffen, Kabelring BEL Freileitung FM Kabel, Muffen FMLuffkabel (Verlauf über Masten) FM-Rohrsystem, Rohrverbindung FT Tx-Rohrsystem/-Kabel, Muffe HSP Kabel, Muffe HSP Freileitung Erdungskabel KKS Kabel Kabel außer Betrieb, Kabelring 		
<p>Kabelschutzrohre:</p> <p>Text: Anzahl & Materialkürzel / Länge / Durchmesser 4Y / 19.8 / 120</p> <p></p>		
<p>Horizontal Lenk Bohrung:</p> <p>An Bohreintritt er folgt die Abbildung eines Kreises mit einem darin liegenden Dreieck. Die Spitze des Dreiecks zeigt die Bohrrichtung an. Das Schutzrohr kann den Textzusatz HLB enthalten. 3Y / 17.5 / 125 HLB 0024</p> <p></p>		

05.02.2020

Zeichenerklärung Gas (Auszug)		
Objekte und Bezeichnung	Objekte und Bezeichnung	Objekte und Bezeichnung
Gas Station	Leitungsabschluss Reduzierung, Übergang Kondensatsammler Rohrverbindung Riechrohr KKS-Isolierstück Messpunkt (fehlen, Kondensatsammler) Messpunkt Entlüftung, Ausbläser	<p>Sperrfläche für Baumaßnahmen</p> Planinhalt nicht aktuell deshalb separate Auskunft anfordern
<p>Versorgungsleitungen Gas:</p> Gasleitung Niederdruck Gasleitung Mitteldruck Gasleitung Hochdruck (>= 1 bar) Gasleitung außer Betrieb Privatleitung (nur Hw. dokumentiert) nicht in der Verantwortung von WESTNETZ	Abzweig Deckung zum Zeitpunkt der Verlegung Angabe i.d.R. nur wenn außerhalb der Regeldeckung von 0,7 m bis 1,0 m	<p>Symbol für unsichere Leitungslage: </p> VGD 150 RS1 47.7
<p>Y/S.Ø/110 Text mit Material/Länge/Durchmesser Schutzrohr, Mantelrohr</p> <p>sonstige Schutzeinrichtung</p> <p>Schacht (Grundriss, Deckel)</p>	<p>Horizontal Lenk Bohrung:</p> <p>Der Bohreintritt und Bohraustritt wird durch die gleichnamigen Textzusätze gekennzeichnet. Die Leitungsbeschriftung kann den Textzusatz HLB enthalten. Das Schutzrohr kann den Textzusatz HLB enthalten.</p> <p>Bohreintritt Bohraustritt</p> <p>YGM 100 PEHD HLB S/22.5/200 HLB</p>	<p>Signalisierung von Leitungen:</p> Schilderpfahl (SPf), Schild (Sch) Merkstein Schilderpfahl, Schild von Fremdleitungen Merkstein von Fremdleitungen
<p>Absperrarmatur</p> <p>Armaturantrieb (Hw. dokumentiert) Textzusatz wenn geschlossen</p> <p>ZU</p> <p>Längenausgleicher</p>	<p>Rohrformstück (ohne Zusatzinfos)</p> Bergbausicherung Halbschalensicherung Torfsicherung U-Stück Schweißnähte, Rohrlänge Molchschleuse	
<p>Objekte zum Gas Anschluss:</p> <p>Unterversorgung/Privatanschluss Privatleitung (nicht WESTNETZ) Gas Anschluss Anschlussleitung Strömungswächter Versorgungsleitung</p>		

05.02.2020

STELLUNGNAHMEN ANERKANTER NATURSCHUTZVERBÄNDE**Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.**

Stellungnahme vom 18.11.2019

... nach eingehender Prüfung, bestehen gegen die im Betreff genannte Maßnahme seitens des Naturschutzbundmanns der KG Bad Kreuznach keine grundlegenden Bedenken. Wenn die jetzt überplanten Flächen im ursprünglichen B-Plan als Ausgleichsflächen ausgewiesen sind, muss ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden.

Kommentierung

Von Seiten des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz e.V. bestehen keine grundlegenden Bedenken.

Ergänzend wird der Hinweis gegeben, dass ein Ausgleich zu schaffen ist, wenn die überplanten Flächen im ursprünglichen Bebauungsplan als Ausgleichsflächen ausgewiesen worden waren.

Da dies nicht zutrifft, ergibt sich aus dem Ausgeführten kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz e.V. wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf ergibt sich für die Planung jedoch nicht.