



**BEBAUUNGSPLAN
„AM HEILIG KREUZ“
3. ÄNDERUNG**

Ortsgemeinde Oberheimbach

**AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN
STELLUNGNAHMEN**

im Rahmen der

frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

sowie der

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

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE · LANDSCHAFTSARCHITECTEN · RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

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

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

Stand: 22.02.2024

Bebauungsplan „Am Heilig Kreuz“ 3. Änderung in der Ortsgemeinde Oberheimbach
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

- Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen**
- der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie
 - der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie
 - der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - Aus diesem Verfahrensschritt gingen keine Stellungnahmen hervor.
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Aus diesem Verfahrensschritt gingen folgende Stellungnahmen hervor.

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom...	Abwägungsrelevante Anregungen
1	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz	vom 20.10.2023	Siehe unten
2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	vom 20.10.2023	Siehe unten
3	Westenergie AG, Idar-Oberstein	vom 23.10.2023	Siehe unten
4	DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Simmern	vom 26.10.2023	Siehe unten
5	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	vom 02.11.2023	Siehe unten
6	Westnetz GmbH, Idar-Oberstein	vom 02.11.2023	Siehe unten
7	Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz	vom 06.11.2023	Siehe unten
8	Landeswirtschaftskammer RLP, Alzey	vom 07.11.2023	Siehe unten
9	Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Ingelheim	vom 08.11.2023	Siehe unten
10	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz	vom 08.11.2023	Siehe unten
11	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesarchäologie, Mainz	vom 09.11.2023	Siehe unten
12	Zweckverband Weiterbe – Oberes Mittelrheintal, St. Goarshausen	vom 09.11.2023	Siehe unten
13	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	vom 16.10.2023	-
14	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesarchäologie, Direktion Denkmalpflege, Mainz	vom 17.10.2023	-
15	Amprion GmbH, Dortmund	vom 20.10.2023	-
16	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Trier	vom 31.10.2023	-
17	Landesbetrieb Mobilität, Worms	vom 06.11.2023	-

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

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

Ab der nächsten Seite werden die oben aufgelisteten Stellungnahmen, die zu beachtende Anregungen, Bedenken oder in der Bauleitplanung zu beachtende Hinweise zu dem Bebauungsplan vorgebracht haben, wiedergegeben und durch eine Beschlussempfehlung gewürdigt.

Bebauungsplan „Am Heilig Kreuz“ 3. Änderung in der Ortsgemeinde Oberheimbach

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Seite 3 von 21
Stand: 22.02.2024

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz</p> <p>(...) seitens der Initiative Baukultur Weiterbe Oberes Mittelrheintal bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan „Am Heilig Kreuz“ in Oberheimbach.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Kernbereich des Weiterbes Oberes Mittelrheintal. Von daher sind besondere Erfordernisse an das Einfügen von Gebäuden in das Bild der Kulturlandschaft zu stellen. Hierzu zählen auch die typischen Dachlandschaften des Mittelrheintals. Wir begrüßen die Festlegung der dunklen Dachfarbe, empfehlen aber die Festlegung auf schieferfarbige, dunkelgrau bis anthrazitfarbige und dunkelbraune Dacheindeckungen zu begrenzen. Die angrenzende bestehende Bebauung ist durch diese dunklen Dacheindeckungen geprägt. Die Dächer des neuen Baugebietes würden sich harmonisch anschließen. Vor dem Hintergrund, dass sich Photovoltaikanlagen möglichst zurückhaltend in die Dachflächen integrieren sollten, regen wir die Festsetzung von reflexionsarmen, an die Dachfarbe angepassten Photovoltaik-Elementen an. Wir begrüßen die gestalterischen Festsetzungen in Bezug auf die Dachneigung, Höhe der PV Anlage zur Dachhaut und zur seitlichen Begrenzung der PV Elemente. Die Ausnahmeregelung in Bezug auf einen möglichen Überstand über die Dachbegrenzung sehen wir kritisch und stimmen ihr nicht zu.</p> <p>Wir bitten darum, einen Hinweis auf den Leitfaden Farbkultur für das Weiterbe Oberes Mittelrheintal in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde mit dem Sekretariat für das Weiterbe in Rheinland-Pfalz und dem Zweckverband Weiterbe Oberes Mittelrheintal inhaltlich abgestimmt. (...)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Jedoch sollen aufgrund dessen, dass bereits ziegelrote Dächer zur Dachlandschaft Oberheimbachs gehören, diese auch im Bebauungsplan „Am Heilig Kreuz“ weiterhin zulässig sein.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen sollen weiterhin bestehen bleiben.</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</p> <p>JA: ✓</p> <p>NEIN: ✓</p> <p>ENTHALTUNGEN: ✓</p> <p>Für eine optimale Ausschöpfung und Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen wird auf zusätzliche einschränkende Maßnahmen zu diesen Dachaufbauten verzichtet.</p> <p>Der Leitfaden wird in den Satzungstext unter „Hinweise und Empfehlungen“ redaktionell aufgenommen werden.</p>	<p>=> Beschlussvorschlag: Ziegelrote Dächer sollen wie bereits festgesetzt weiterhin im Satzungstext beibehalten werden.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen sollen weiterhin bestehen bleiben.</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</p> <p>JA: ✓</p> <p>NEIN: ✓</p> <p>ENTHALTUNGEN: ✓</p>
<p>2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach</p> <p>(...) die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.</p>	<p>Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Telekommunikations-Linien sind im Rahmen der Erschließungsplanung für eine Anbindung vom Erschließungsträger zu berücksichtigen.</p>	

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom 	<p>Die Straßen werden so konzipiert, dass ein problemloser und unaufwendiger Anschluss an die Telekommunikationslinien gewährleistet ist.</p> <p>Die Freihaltung von 30 cm breiten Leitungszonen in dieser Straße bis zu allen geplanten Gebäuden ist gewährleistet - die angeregte textliche Festsetzung im Bebauungsplan für die Telekom (dann auch für alle anderen möglichen Ver- und Entsorgungsträger) ist überflüssig und in der verbindlichen Bauleitplanung unangemessen.</p> <p>Im Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen“) ist bereits ein entsprechender Hinweis zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich der zu vermeidenden Beeinträchtigung von Leitungstrassen durch Bäume und Sträucher sowie dem genannten Merkblatt etc.) aufgeführt.</p> <p>Der Einwander wird vor Tiefbauarbeiten rechtzeitig benachrichtigt und zu einer koordinierten Erschließungsplanung herangezogen, um die angesprochenen Vorteile ausnutzen zu können, da eine unterirdische Verlegung gewünscht ist.</p>	
<p>Die Nutzung öffentlicher Trassen zur Versorgung der Grundstücke ist sichergestellt, Privatwege müssen nicht in Anspruch genommen und daher auch keine Leitungsrechte zugunsten der Telekom festgesetzt werden.</p> <p>Die übrigen Belange werden im Vorfeld der Erschließungsplanung vom Träger der Erschließung abgestimmt.</p>		

Bebauungsplan „Am Heilig Kreuz“ 3. Änderung in der Ortsgemeinde Oberheimbach

Seite 5 von 21
Stand: 22.02.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. (...) 		<p>=> <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß den vorstehenden Erläuterungen beachtet.</p> <p>Die erbetene textliche Festsetzung wird aus den genannten Gründen nicht ergänzt. Sonstiger Entscheidungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht gegeben.</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</p> <p>JA: <i>MM</i></p> <p>NEIN: <i>0</i></p> <p>ENTHALTUNGEN: <i>0</i></p>
<h3>3. Westenergie AG, Idar-Oberstein</h3> <p>(...) gerne möchten wir die Ortsgemeinde Oberheimbach bei der Breitbanderschließung des geplanten Neubaugebietes unterstützen. Hierzu möchten wir Sie gerne vorab über das mögliche Vorgehen zur Breitbandversorgung informieren. Unter Berücksichtigung unserer vorhandenen Breitbandinfrastruktur hat sich folgendes ergeben. Aufgrund der vorliegenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wäre unsererseits eine Breitbandversorgung des Neubaugebietes grundsätzlich möglich. Die Umsetzung wäre jedoch an nachfolgende Prämissen gebunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Ortsgemeinde stellt den erforderlichen Tiefbau für die noch fehlende Zuleitung (ca. 210 m, siehe gelbe Linie) zum Neubaugebiet. Sie übernimmt die damit zusammenhängenden Kosten für den erforderlichen Tiefbau und die Kosten zur Verlegung der Leerrohre innerhalb der Trasse. - Im Gegenzug übernimmt die Westconnect alle Kosten für die bereitzustellenden Materialien, Montage und Dokumentation. - Die Leerrohrinfrastruktur verbleibt im Eigentum der Westenergie. - Die weitere Verlegung innerhalb des Neubaugebietes wird unsererseits ohne weitere Kostenbeteiligung durch die Ortsgemeinde im Zuge der regulären Stromverlegung sichergestellt. (...) 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf für die Ebene der Bauleitplanung.</p>	<p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p>

Bebauungsplan „Am Heilig Kreuz“ 3. Änderung in der Ortsgemeinde Oberheimbach
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>4. DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Simmern</p>		
<p>(...) aus landeskultureller und bodenordnerischer Sicht bestehen gegenüber der oben genannten Aufstellung des Bebauungsplanes in der Ortsgemeinde Oberheimbach keine grundsätzlichen Bedenken. Nachfolgende Hinweise geben wir zur Beachtung.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Wirtschaftsweg Gemarkung Oberheimbach Flur 18 Flurstück Nr. 53, der durch das Vorhaben überplant wird. Die Gemeinde hatte die Wirtschaftswege im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Oberheimbach 1970 (Jahr des Besitzüberganges) zu Eigentum und Unterhaltung zugewiesen bekommen. Wir gehen davon aus, dass die Außerdienststellung von Wirtschaftswegen noch durch eine entsprechende Satzung erfolgen wird. Weiterhin müssen die Wirtschaftswege Gemarkung Oberheimbach Flur 18, Flurstücke Nr.46/1 (Forstweg) und Nr. 107 für landwirtschaftliche Zwecke uneingeschränkt nutzbar bleiben. (...)</p>	<p>Der sich im Planungsbereich befindliche Wirtschaftsweg wird überwiegend als Straßenverkehrsfläche ausgebaut, kann jedoch nach wie vor uneingeschränkt von landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden.</p> <p>Mit einer Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs ist somit nicht zu rechnen.</p>	<p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p>
<p>5. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz</p>		
<p>(...) aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Am Heilig Kreuz" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p>Boden und Baugrund - allgemein: Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter III.15 werden fachlich bestätigt. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.</p> <p>- mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bei der Umsetzung der Planung zu beachtenden Aussagen werden im Satzungstext unter „Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf für die Ebene der Bauleitplanung.</p>	<p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p>

Bebauungsplan „Am Heilig Kreuz“ 3. Änderung in der Ortsgemeinde Oberheimbach

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Seite 7 von 21
Stand: 22.02.2024

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geolqa.lgb-rlp.de zur Verfügung.</p> <p>Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. (...)</p>		
<p>6. Westnetz GmbH, Idar-Oberstein</p> <p>(...) wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass die Erschließung des Neubaugebietes mit Strom von unserer vorhandenen Transformatorstation "Friedhof" über ein neu zu verlegendes Versorgungskabel erfolgen kann.</p> <p>Um nachträgliche Straßenaufbrüche zu vermeiden, beabsichtigen wir ca. 1,5 m lange Strom Anschlussleitungen auf die Baugrundstücke zu verlegen, die bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden. Da die Kabel unter elektrischer Spannung stehen, ist ein Hinweis an die Grundstückseigentümer unbedingt erforderlich. Dies kann über einen Anhang zur Textfestsetzung des Bebauungsplanes unter "Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungskarakter" geschehen, beim Grundstücksverkauf oder mit der Baugenehmigung. Ein Mustertext ist als Anlage beigefügt. Sollte hierbei eine Verlegung, unserer Leitungen durch nicht öffentliche Flächen erforderlich werden, bitten wir um eine grunddienstliche Sicherung unserer Anlagen.</p> <p>Da wir in Oberheimbach kein Erdgasnetz betreiben, kann in der Erläuterung unter 6.1 der Passus "Erdgas" entfallen. Die Versorgung des o.g. Gebietes mit Glasfaser kann gewährleistet werden, wenn die Ortsgemeinde die Zuführung (ca. 200 m vom Forsthaus) bereitstellt.</p> <p>(...) Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bei der Umsetzung der Planung zu beachtenden Aussagen werden im Satzungstext unter „Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf für die Ebene der Bauleitplanung.</p>	<p>=> Kein Beschluss erforderlich</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet.</p> <p>Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rrnh@westnetz.de). (...)</p>		
<p>7. Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz</p>		
<p>(...) bezüglich der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans möchten wir Sie auf folgende Sachverhalte aufmerksam machen:</p> <p>Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans entsteht beim Flurstück 51 ein gefangenes Grundstück. Das Flurstück wird durch die Planung geteilt. Der nördliche Teilbereich kann hierdurch nur noch über private Grundstücke oder die geplante öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) betreten werden. Eine Zuwegung über eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg ist im Entwurf nicht vorgesehen. Wir empfehlen Ihnen eine öffentliche Zuwegung (z.B. über ein Geh- und Fahrrecht, Verschiebung/Verkleinerung der Grünfläche o. Ä.) zu ermöglichen.</p> <p>Des Weiteren möchten wir Sie darauf hinweisen, dass nach dem aktuellen Entwurf die Flurstück 52, 50 und, sollte die Zuwegung über die Planstraße erfolgen, ggf. der nördliche Teilbereich des Flurstücks 51 mindestens verkehrsmäßig erschlossen wären und somit Baurecht nach § 34 BauGB entstehen könnte.</p> <p>Ferner möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass im Falle der Durchführung eines Umlegungsverfahrens nur Flächen einbezogen werden dürfen, die von einem Bebauungsplan überplant sind. Nach dem aktuellen Entwurf sind im Bereich der Flurstücke 52, 51, 58 und 59 nur Teilflächen überplant und es wäre vor Beginn des Umlegungsverfahrens eine Teilungsvermessung notwendig. Würden die Restflächen der Flurstücke ihrer Nutzung entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden, könnten die gesamten Flurstücke in das Umlegungsverfahren einbezogen werden und die Aufteilung kostengünstiger innerhalb des Umlegungsverfahrens erfolgen. (...)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das gefangene Grundstück wurde mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Die Zuwegung kann nun garantiert werden.</p> <p>Auch wurden die teilweise überplanten Flurstücke 51 und 52 gänzlich dem Geltungsbereich beigelegt. Das Flurstück 58 und 59 befinden sich nach Satzungsbeschluss im Eigentum der Ortsgemeinde. Eine Teilvermessung für diese Flurstücke muss vorgenommen werden.</p>	<p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p>

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>8. Landwirtschaftskammer RLP, Alzey</p> <p>(...) unter Vorbehalt des noch ausstehenden Umweltberichtes bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz zu o.g. Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Gemäß § 15 Abs.3 BNatSchG weisen wir daraufhin, dass bei den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwingend auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Wir empfehlen hierzu eine Zusammenarbeit mit der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz, deren Aufgabe es ist beim Thema Ausgleichsflächen die ideale Lösung für die jeweilige Kommune, die Landwirte und den Naturschutz zu finden. Die Geschäftsstelle der Stiftung Kulturlandschaft befindet sich in Kaiserslautern und ist unter der Telefonnummer [...] zu erreichen.</p> <p>Weiterhin verweisen wir darauf, dass der bestehende Wirtschaftsweg (Gemarkung Oberheimbach, Flur 18, Nr. 107), welcher teilweise in das Plangebiet einbezogen wird, dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zur Verfügung stehen muss. (...)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der sich im Planungsbereich befindliche Wirtschaftsweg wird überwiegend als Straßenverkehrsfläche ausgebaut, kann jedoch nach wie vor uneingeschränkt von landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden.</p> <p>Mit einer Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs ist somit nicht zu rechnen.</p>	<p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p>
<p>9. Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Ingelheim</p> <p>(...) aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgebracht:</p> <ol style="list-style-type: none"> Aufgrund derzeitigen Nichtbesetzung der Stelle, erfolgt keine Stellungnahme aus dem Bereich der Unteren Landesplanungsbehörde. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen und Hinweise <ol style="list-style-type: none"> Der Umweltbericht mit Aussagen zu den Schutzgütern liegt nicht vor, sodass hierzu keine Stellungnahme erfolgen kann. <p>Auf Basis der aktuell vorliegenden Informationen nehmen wir zu dem Bebauungsplan-Entwurf aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Offenlage nachgereicht.</p>	

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>Wald</p> <p>II. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Waldbiotope und umfangreiche Gehölzbestände. Die Waldbestände sind als Wald im Sinne des § 3 LWaldG einzustufen. Derzeit liegen keine Informationen vor, ob hinsichtlich der Einstufung und der Abgrenzung von Waldflächen eine Abstimmung mit der Forstbehörde erfolgt ist. Wir bitten um Mitteilung des Abstimmungs-/ Prüfergebnisses.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG</p> <p>III. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Waldbiotope. Vorliegend bedarf es zunächst einer Klärung, ob und welche Flächen als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG einzustufen sind. Zur Feststellung empfehlen wir eine gemeinsame Ortsbegehung mit dem beauftragten fachgutachterlichen Büro.</p> <p>IV. Nach unserem Kenntnisstand hat bis dato noch keine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Nachfolgend würden wir die Abgrenzung der 30er Biotope bestätigen.</p>	<p>Die Waldflächen wurden seitens des Fachbüros „Viriditas“ erfasst und als solche kartiert (s. Artenschutzrechtliche Beurteilung). Ein Abstimmungsergebnis mit dem Forstamt zur Einstufung und Abgrenzung der Waldflächen im Geltungsbereich wurde nicht erstellt, dennoch wurde das Forstamt sowie der zuständige Förster über das Vorhaben informiert. Entsprechende Abgrenzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden zudem abgestimmt.</p> <p>Die gemäß § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope (s. Artenschutzrechtliche Beurteilung) wurden bereits im Vorfeld durch das Fachbüro „viriditas“ erfasst. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Durch die Herstellung eines 3 m breiten Schutzstreifens können die Auswirkungen durch das Baugebiet auf das pauschal geschützte Biotop deutlich verringert werden. Eine direkte Betroffenheit ist auszuschließen. In der Kartierung stellen dargestellten Pflanzflächen den Abschluss der Kronenbreite dar. Somit kann ein Abstand von ca. 10 m zum Stamm der sich im Planungsgebiet befindlichen Bäume eingehalten werden.</p>	<p>=> Beschlussvorschlag für Pkt. 2 Nr. I.- III.: Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahmen wird auf eine Änderung der Entwurfsfassungen verzichtet.</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</p> <p>JA: <i>11</i></p> <p>NEIN: <i>0</i></p> <p>ENTHALTUNGEN: <i>0</i></p> <p>=> Beschlussvorschlag: Die Herstellung des 3 m breiten Schutzstreifens wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</p> <p>JA: <i>11</i></p> <p>NEIN: <i>0</i></p> <p>ENTHALTUNGEN: <i>0</i></p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>V. Die Rechtsvorschrift in § 30 (1) & (2) BNatSchG regelt, dass „bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben, gesetzlich geschützt sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotop führen können, sind verboten: [...] 4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder[...]“.</p> <p>VI. Nach § 30 (4) BNatSchG „sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von <i>Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des <i>Bebauungsplans</i> entschieden werden“.</i></p> <p>Die Ländergesetzgebung in Rheinland-Pfalz ist ebenfalls zu beachten.</p> <p>VII. Laut Planzeichnung ragt das allgemeine Wohngebiet WA 3 direkt an das gesetzlich geschützte Waldbiotop heran. Zur Sicherung des Waldbiotops sowie aus Verkehrssicherungsgründen ist die Einrichtung einer ausreichend dimensionierten Pufferzone erforderlich.</p> <p>VIII. Unter Verweis auf Kapitel 4.2 der Begründung „Schutzgebiete oder -objekte“ bitte wir um Prüfung und weitere Klärung.</p>	<p>Das pauschal geschützte Biotop wird vom <i>Bebauungsplan</i> nicht direkt tangiert. Die im Geltungsbereich liegenden Biotopflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planungsrechtlich gesichert und sollen nicht beansprucht werden (s. Umweltbericht). Beeinträchtigungen des pauschal geschützten Biotops können durch entsprechende Pufferzonen (s. Umweltbericht) ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein Antrag auf Befreiung erscheint im Rahmen des aktuellen Planungsstandes als überflüssig, da eine Betroffenheit (durch Schaffung eines Schutzstreifens) des pauschal geschützten Biotops ausgeschlossen werden kann. Zudem soll die betroffene Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Wie bereits oben erklärt kann durch die Schaffung eines 3 m breiten Schutzstreifens und den Abstand zum nächstgelegenen Baumstamm eine direkte Betroffenheit des Biotops ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Unterpunkt „Pauschal geschützte Biotop“ in Kap. 4.2 der Begründung wird redaktionell ergänzt.</p>	

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>Artenschutz</p> <p>IX. Die artenschutzrechtliche Beurteilung liegt den Planunterlagen bei. Eine abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Beurteilung war aus Zeitgründen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB unserer Behörde noch nicht möglich und wird im weiteren Verfahren erfolgen.</p> <p>X. Wir bitten darum, die Artenliste um die Erhaltungszustände der Arten zu ergänzen.</p> <p>Eingriffsregelung</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Bilanzierung des Eingriffs- und Kompensationsbedarfs, daher können wir derzeit keine Stellungnahme zum geplanten Ausgleich abgeben. Wir bitten dringend um Vervollständigung der Unterlagen.</p> <p>XI. Auf den zu erwartenden höheren Ausgleichsumfang infolge der höheren Wertigkeit des Bestandes wird hingewiesen. Die Einschätzung in Kapitel 5 der Standortalternativen der Begründung hinsichtlich einer geringen Eingriffssensibilität am Standort kann nicht nachvollzogen werden. Wir regen deswegen dringend eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine umfassende Artenliste ist der Artenschutzrechtlichen Beurteilung oder dem Umweltbericht zu entnehmen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erstellung des Umweltberichts, im Rahmen der Offenlage und wird nachgereicht.</p> <p>Die Ausführungen sind nachvollziehbar aufgrund der relativ hohen Biotopausstattung des Geltungsbereichs. Dennoch sind Alternativstandorte aufgrund der topographischen Situation Oberheimbachs kaum vorstellbar, zumal der Standort des Bauungsplans bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung bereits geklärt wurde. Eine Realisierung eines Neubaugebiets an den noch teilweise unbebauten extremen Hängen ist nicht realisierbar. Auch andere mögliche Standorte besitzen eine zumindest gleichwertige Biotopausstattung, weshalb der derzeitige Eingriffsbereich noch die „geringste“ Eingriffsintensität aufweist. Eine weitere Abstimmung kann somit ausgeschlossen werden, da der Ortsgemeinde keine weiteren Möglichkeiten zur Verfügung stehen.</p>	

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>Grünordnung - Baumpflanzungen in der Straßenverkehrsfläche</p> <p>XII. Die Planzeichnung enthält die Festsetzung von drei zu pflanzenden Bäumen im Bereich der Straßenverkehrsfläche. Bisher sind in den textlichen Festsetzungen keine Vorgaben zur Bepflanzung enthalten und sollten demnach ergänzt werden. Wir empfehlen daher, die Mindestgröße der Baumscheibe auf 9 m² festzusetzen, um einen Anwacherfolg und einen mittel- und langfristigen Baumerhalt zu sichern.</p> <p>XIII. Bisher ist in der Flächenbilanz eine Gesamtfläche von 11 m² für das Verkehrsleitgrün aufgeführt, dieser Wert ist nicht ausreichend und entsprechend der oben formulierten Fachvorgaben anzupassen. Ergänzend empfehlen wir, ebenso einen Mindestwert für das Volumen festzusetzen, der vorliegend bei mindestens 18 m³ liegen sollte. Weiterhin sollten die Mindestpflanzqualitäten und die Gehölzarten festgesetzt werden.</p> <p>Grünordnung - Bepflanzungen innerhalb der ausgewiesenen Wohngebiete</p> <p>XIV. Es fehlen Pflanzvorschriften für Bäume und Sträucher innerhalb der ausgewiesenen Wohngebiete zur Sicherung einer angemessenen inneren Durchgrünung. Diese sind entsprechend zu formulieren und als textliche Festsetzung zu verankern. Bei der Bepflanzung der Privatgärten sollte die Verwendung von standortgerechten heimischen Arten mit einem entsprechenden Anteil empfohlen werden.</p> <p>Grünordnung – Ortsrandeingrünung</p> <p>XV. Eine Ortsrandeingrünung im Westen des Geltungsbereichs ist als Schutzzone zu dem gemäß § 30 BNatschG pauschal geschützten Waldbiotop ausdrücklich zu empfehlen.</p>	<p>Gemäß dem aktuellsten Planungsstand wurden die drei geplanten Straßenbäume entfernt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Gemäß dem aktuellsten Planungsstand wurde das Verkehrsleitgrün Teil einer großflächigen öffentlichen Grünfläche ohne Zweckbestimmung. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Seitens der Ortsgemeinde besteht kein Interesse Pflanzvorschriften für Grundstückseigentümer festzusetzen um diese in ihrer Planungsfreiheit nicht unnötig einzuzugrenzen. Gemäß den „Hinweisen und Empfehlungen“ des Satzungstextes ist die „Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut“ (unter 18.) empfohlen.</p> <p>Eine Schutzzone wurde in der aktuellsten Fassung eingeplant. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p>=> Beschlussvorschlag für Pkt. 2 Nr. V.-XIII.: Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahmen wir auf eine Änderung der Entwurfsfassungen verzichtet. Redaktionelle Änderungen werden vorgenommen.</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</p> <p>JA: 11</p> <p>NEIN: 0</p> <p>ENTHALTUNGEN: 0</p> <p>=> Beschlussvorschlag: Auf weitere Pflanzmaßnahmen für die zukünftigen Grundstückseigentümer wird aufgrund der Sicherstellung der individuellen Planungsfreiheit verzichtet.</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</p> <p>JA: 11</p> <p>NEIN: 0</p> <p>ENTHALTUNGEN: 0</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>XVI. Zur langfristigen Sicherung der Gehölzflächen sind die Flächen nicht nur zum Erhalt, sondern ergänzend auch mit dem Planzeichen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festzusetzen, um Nachpflanzungen einfordern zu können. Art und Umfang von Nachpflanzungen sind näher zu definieren, vgl. textliche Festsetzung 1.8.1.</p>	<p>Wie im Satzungstext unter 1.8.1 beschrieben, muss bei Verlust der Bestand gleichwertig ersetzt werden. Die geforderten Angaben zu den Mindestqualitäten und den erforderlichen Arten werden redaktionell eingefügt.</p>	<p>=> Beschlussvorschlag für Pkt. 2 Nr. XV.-XVII.: Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahmen wir auf eine Änderung der Entwurfsfasungen verzichtet. Redaktionelle Änderungen werden vorgenommen.</p>
<p>Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut XVII. Die gesetzliche Regelung zur Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut gemäß § 40 BNatSchG bezieht sich auf Pflanzen in der freien Natur und findet innerhalb des Geltungsbereichs keine Anwendung. Die Regelung ist daher für den Geltungsbereich entbehrlich, könnte aber ggf. für einen 2. Geltungsbereich betreffend eine Ausgleichsfläche erforderlich sein, vgl. textliche Festsetzung/Hinweise/Empfehlungen III.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und dem Satzungstext unter „Hinweise und Empfehlungen“ entnommen.</p>	<p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: 11 0 NEIN: 0 0 ENTHALTUNGEN: 0 0</p>
<p>Umweltfreundliche Beleuchtung XVIII. Die Hinweise zur umweltfreundlichen Beleuchtung sollten als textliche Festsetzungen verpflichtend formuliert werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>	<p>=> Beschlussvorschlag: Die Hinweise zur umweltfreundlichen Beleuchtung sollen in den Satzungstext aufgenommen werden. Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: 11 0 NEIN: 0 0 ENTHALTUNGEN: 0 0</p>
<p>Artenschutzbestimmungen XX. Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen, allerdings sind die gesetzlichen Bestimmungen und die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen rechtlich nicht korrekt aufgeführt, vgl. textliche Festsetzung/Hinweise/Empfehlungen III 19a). Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird dringend empfohlen.</p>	<p>Die Hinweise wurden hinsichtlich der Einwände redaktionell geändert und angepasst. Sollten weiterhin bedenken hinsichtlich der abgeleiteten Schlussfolgerungen bestehen, wird darum gebeten entsprechende Ausführungen aufzutragen, die der Klarstellung entsprechender Schlussfolgerungen dienen.</p>	

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>3. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft) bestehen folgende Anmerkungen zur Niederschlagswasserentsorgung:</p> <p>I. In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen, S. 9, zu Ziff. 1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers bitten wir aus redaktionellen Gründen um Korrekturen. Für wasserrechtliche Erlaubnisverfahren wäre die zuständige Wasserbehörde entweder die Untere Wasserbehörde der KV Mainz-Bingen (nicht Bad Kreuznach) oder die Obere Wasserbehörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz (nicht Koblenz).</p> <p>Zu Anlagen in, an, über und unter Gewässern:</p> <p>II. Es wird in den Planunterlagen zutreffend ausgeführt, dass im Plangebiet keine Gewässer III. Ordnung vorhanden sind. Dennoch verläuft randlich des Plangebietes der Heiligkreuzbach (zunächst östlich, dann mündet er nach nördlichem Verlauf in den Heimbach).</p> <p>III. Ggf. ist zur Herstellung der Zufahrtsstraßen in das Plangebiet ein Ausbau der Gewässerkreuzungen notwendig und/oder im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes die Verlegung von Versorgungsleitungen im 10 m – Bereich des Heiligkreuzbaches vorgesehen. Dabei ist folgendes grundsätzlich zu beachten:</p> <p>a) Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf der eigenständigen Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG).</p> <p>b) Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind. Hierzu zählen beispielsweise Erdauffüllungen/Erdwälle, Brücken/Verrohrungen, Wege- und Straßenbaumaßnahmen, Versorgungsleitungen etc.</p> <p>c) Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzureichen. Wir empfehlen diesbezüglich, frühzeitig vor Baubeginn Kontakt mit der Unteren Wasserbehörde aufzunehmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell geändert. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Der Hinweis wurde redaktionell in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Zur Einhaltung der geforderten Maßnahmen wird nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein wasserrechtliches Verfahren eingeleitet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mehr als 10 m zum nahegelegenden Gewässer III. Ordnung aufweisen.</p> <p>Weitere Ausführungen werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht getätigt und sind der nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigung zu entnehmen.</p>	

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>4. Aus Sicht des Jugendamtes besteht die Anmerkung, dass die Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des KitaG ist zu beachten sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	
<p>5. Gegen den Bauleitplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	
<p>6. Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen</p> <p>I. Der vorliegende Bebauungsplan beabsichtigt eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung in Richtung Westen, um dem Bedarf an benötigtem Wohnbauland gerecht zu werden. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Eine Anpassung des FNP wurde bereits 2019 veranlasst.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	
<p>II. Die Planzeichnung ist um Höhenfixpunkte an den Baugrenzen zwecks Referenz und ggf. innerhalb der angedachten Baufelder zu ergänzen, bzw. sind die Isohypsen in der Legende aufzuführen und ggf. lesbarer zu gestalten sowie außerhalb des Geltungsbereichs hinweg darzustellen.</p>	<p>In der aktuellsten Fassung wurde eine Straßenachse erstellt. Zudem wurden die Gebäude- und Wandhöhen angepasst und die Straßenachse als Bezugsfläche festgesetzt. Die Höhenlinien wurden nun deutlich erkennbar dargestellt.</p>	<p>=> Beschlussvorschlag für Pkt. 2 Nr. XX. – Pkt. 6, Nr. IV.: Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahmen wird auf eine Änderung der Entwurfsfassungen verzichtet. Redaktionelle Änderungen werden vorgenommen.</p>
<p>III. Rote Linien in der Planzeichnung sind ohne Legende vorhanden und werden deswegen innerhalb dieser Stellungnahme nicht behandelt werden.</p>	<p>Es ist nicht ersichtlich welche „rote Linien“ angesprochen sind. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: <input checked="" type="radio"/> NEIN: <input type="radio"/> ENTHALTUNGEN: <input type="radio"/></p>
<p>IV. Aus bauleitplanerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass prospektive Festsetzungen unzulässig sind und deswegen beispielhafte Grundstücksgrenzen unzulässig. Der verbindliche Bauleitplan ist gem. §1 BauGB die bauliche Nutzung der Grundstücke zu leiten.</p>	<p>Die angemahte „Festsetzung“ wird innerhalb der Planzeichnung als „Weiteres Planzeichen“ (ohne Festsetzungscharakter) dargestellt. Dies dient lediglich als Hinweis für die VG und die Ortsgemeinde, bzw. als Grundlage zur Erörterung der Bodenordnung. Eine Darstellung beispielhafter Grundstücksflächen im Bauleitplan ist durchaus gängige Praxis.</p>	

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>V. Der Planausschnitt ist u.U. größer zu wählen, bzw. der angrenzende Heimbach und Heiligkreuzbach einzuzichnen.</p> <p>Redaktionelle Hinweise</p> <p>VI. An dieser Stelle auf eine Dopplung der Nummerierung innerhalb der Hinweise (Nr. 15) hingewiesen, demnach müsste „Radonprognose“ die Nr. 16 führen usw.</p> <p>Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen, bspw. • „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 20231 Nr. 221) geändert worden ist“</p> <p>(...)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Darstellung der sich in der Nähe befindliche Bäche wird verzichtet, da diese sich außerhalb des Geltungsbereichs befinden. Es ist nicht ersichtlich, warum eine Darstellung erforderlich ist, da die Grenzen der Bäche im Kataster erfasst sind und eindeutig einsehbar sind. Einzig der Heiligkreuzbach quert im geringen Maße im Nordosten den Geltungsbereich. Jedoch ist der Bach an dieser Stelle bereits verrohrt und die Straßenfläche bereits im Bestand.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden redaktionell geändert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell geändert.</p>	<p>⇒ Beschlussvorschlag: Die Plangröße wird als ausreichend erachtet. Auf eine Darstellung der Bäche wird verzichtet.</p> <p>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag: JA: 11 NEIN: 0 ENTHALTUNGEN: 0</p> <p>⇒ Kein Beschluss erforderlich</p> <p>⇒ Kein Beschluss erforderlich</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>10. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Mainz</p> <p>(...) 1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz Das Planungsgebiet tangiert nicht direkt ein Oberflächengewässer. Lediglich im Nordosten stößt der Heiligkreuzbach (Gewässer III. Ordnung) auf das Planungsgebiet. Er ist jedoch an dieser Stelle bereits verrohrt, sodass die dort überplante Straßen-/Wegekreuzung keine Beeinträchtigung gegenüber dem heutigen Zustand für das Gewässer darstellt.</p> <p>Unter Punkt 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan werden Schutzmaßnahmen vor Außengebietswasser durch die Grundstückseigentümer empfohlen. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, wobei gemäß der Starkregen-/ Sturzflutgefährdungskarte die vorgesehenen Wohnbauflächen bei seltenen Starkregenereignissen nicht besonders gefährdet sind. Lediglich die geplante Erschließungsstraße entlang der östlichen Planungsgrenze ist bei Starkregenereignissen sehr stark wasserführend, sodass bei der weiteren Überplanung dieser Straße darauf geachtet werden sollte, dass das entlang dieser Straße abfließende Niederschlagswasser auch bei seltenen Starkregenereignissen nicht in die Wohngebietsfläche abschlägt.</p> <p>2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung 2.0 Vorbemerkungen Auf Seite 9 der textlichen Festsetzungen wird unter Nr. 1 die Kreisverwaltung Bad Kreuznach als Erlaubnisbehörde für Niederschlagswasserversickerung angeführt. Richtigerweise müsste hier die Kreisverwaltung Mainz-Bingen genannt werden. Im weiteren Verlauf wird die SGD Nord in Koblenz genannt statt der SGD Süd, Regionalstelle WAB Mainz. Auf Seite 10 Abs. 2 wird als Wasserversorgungsbetreiber die WVR genannt, das ist falsch. Hier ist die Ortsgemeinde Oberheimbach aufzuführen.</p> <p>2.1 Wasserschutzgebiete Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.</p> <p>2.2 Grundwassernutzung Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt. Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe u. a. auch in den Wasserhaushalt auf das mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallort verbleiben um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Entwässerungsplanung wird im Rahmen eines Wasserrechtlichen Verfahrens angefertigt. Nach aktuellem Planungsstand wurde auch eine Fläche zur Versickerung ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell geändert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p><u>⇒ Kein Beschluss erforderlich</u></p> <p><u>⇒ Kein Beschluss erforderlich</u></p> <p><u>⇒ Kein Beschluss erforderlich</u></p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p><u>2.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände</u> Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Es wird daher empfohlen, potentielle Kellergeschosse als sog. „weißen Wanne“ herzustellen.</p> <p><u>2.4 Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz</u> Der Anschluss an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen der Ortsgemeinde Oberheimbach ist grundsätzlich möglich. Ich empfehle jedoch die Druckverhältnisse zu überprüfen.</p> <p>3. Abwasserbeseitigung Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten versiegelten d.h. abflussbeschleunigten Flächen ist zurückzuhalten und primär zu versickern. Wenn dieses nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser gedrosselt in ein Fließgewässer einzuleiten. In beiden Fällen ist für die Bemessung der Rückhaltungen ein mindestens 20-jährliches Regenereignis anzusetzen. Voraussichtlich sind Flächen für die Realisierung der Rückhaltungen, insbesondere für das Niederschlagswasser der Straßen, erforderlich.</p> <p>Für die gezielte Versickerung (tiefe Mulden und Becken, Rigolen, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen. Bei Versickerung mit mehr als 500 m² angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.</p> <p>4. Bodenschutz Eine bodenschutzrechtliche Prüfung der Unterlagen konnte aufgrund von Personalmangel nicht vorgenommen werden. Es erfolgt daher diesbezüglich keine fachliche Stellungnahme. (...)</p>	<p>Die Hinweise werden im Satzungstext unter „Hinweise und Empfehlungen“ redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erstellt und eingereicht.</p>	<p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p> <p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>11. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesarchäologie, Direktion Landesarchäologie/Abt. Erdgeschichte, Mainz</p> <p>(...) In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. (...)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Ausführungen sind bereits unter „Hinweise und Empfehlungen“ des Satzungstextes einzusehen.</p>	<p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p>

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>12. Zweckverband Weiterbe – Oberes Mittelrheintal, St. Goarshausen</p> <p>(...) vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen und der damit gegebenen Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Die oben genannte Maßnahme liegt innerhalb des Weiterbegebietes der UNESCO- Weiterbestätte Oberes Mittelrheintal, welche als historisch bedeutsame Kulturlandschaft durch die UNESCO 2002 unter Schutz gestellt wurde. Daher bewerten wir geplante Maßnahmen und Projekte im Hinblick auf ihre möglichen Auswirkungen auf den außergewöhnlichen universellen Wert der Weiterbestätte.</p> <p>Gegen die vorliegenden Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken und es ist keine Beeinträchtigung des außergewöhnlichen universellen Wertes zu erwarten. Wir begrüßen, dass ein möglichst geringer Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Maßnahmen erfolgt und die Festsetzungen Eingrünungsmaßnahmen und die Sicherung des Waldrandes vorsehen. Ebenfalls begrüßen wir die Festsetzungen, die sicherstellen, dass sich neuen Baukörper sowie die Dächer in die gebaute Umgebung einfügen.</p> <p>Bei der Installation von Solar- oder PV-Anlagen bitten wir auf aufgeständerte Varianten zu verzichten und die Anlagen in die Dachflächen zu integrieren. Für die farbliche Gestaltung der Fassaden möchten wir auf die Anwendung des Farbleitfadens für das Weiterbe Oberes Mittelrheintal verweisen.</p> <p>Eine Kopie des Schreibens übersenden wir dem Sekretariat für das Weiterbe in Rheinland-Pfalz sowie der Geschäftsstelle Initiative Baukultur Weiterbe Oberes Mittelrheintal. (...)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Geständerte PV-Anlagen sind ohnehin nicht zulässig. Sie dürfen maximal 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenfalls so geneigt sein.</p>	<p>=> Kein Beschluss erforderlich</p>

