



Niederschrift

über die Sitzung des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Rödelhausen vom 16. Februar 2021

Der Ortsgemeinderat hat 6 Mitglieder

Anwesend:

unter dem Vorsitz von

Klaus Casper

Ortsbürgermeister

die Mitglieder:

Brand-Le Maire, Miriam

Ratsmitglied

Bongarth, Matthias

Ratsmitglied

Grünewald, Klaus

Ratsmitglied

Meurer, Thomas

Ratsmitglied

Schmidt, Markus

Ratsmitglied

Zimmer, Thomas

Ratsmitglied

Entschuldigt abwesend:

Ferner anwesend:

Herr Kai Jakoby vom Ingenieurbüro Jakoby + Schreiner Kirchberg

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der Sitzung: 22:15 Uhr

Bei der Begrüßung stellte der Vorsitzende fest, dass zu der Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Einwände wurden nicht erhoben. Herr Kai Jakoby vom Ingenieurbüro Jakoby und Schreiner wurde beigeladen um den Gemeinderat zu TOP 2 zu beraten. Anschließend eröffnete der Vorsitzende die Sitzung.

Punkt 1 der Tagesordnung:

Annahme der Niederschriften der letzten Sitzungen

Es gab keine Einwände, die Niederschriften der öffentlichen und nicht öffentlichen Sitzungen vom 19. Januar 2021 wurden angenommen.

Punkt 2 der Tagesordnung:

Aufstellung Bebauungsplan „Lenzgraben“

a) Würdigung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In der Sitzung vom 30.01.2018 hat der Ortsgemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lenzgraben“ gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach amtlicher Bekanntmachung vom 16.05.2019 in der Zeit vom 24.05.2019 bis einschließlich 27.06.2019. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.05.2019 um Stellungnahme mit einer Frist bis zum 27.06.2019 gebeten. Die in diesem Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von der Ortsgemeinde Rödelhausen zu würdigen. Das heißt, die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Von Bürgern wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Nachfolgend werden alle eingegangenen Stellungnahmen mit vollständigem Wortlaut wiedergegeben. Zu jeder Stellungnahme ist jeweils ein Würdigungsvorschlag angefügt, die von der Verwaltung unter Berücksichtigung der fachplanerischen Beurteilung des Ingenieurbüros Jakoby + Schreiner erstellt wurde.

1. Stellungnahme der Rhein-Hunsrück Entsorgung, Kirchberg, Schreiben vom 23.05.2019

Wir bedanken uns ganz herzlich für die Übersendung Ihrer Unterlagen, betreffend die o.a. Planungen und geben nachfolgende Hinweise und Anregungen:

Wir haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, bitten Sie aber, die städtebaulichen Vorgaben, betreffend das Einsammeln und den Transport von Abfällen, zu beachten. Ferner bitten wir bei den Planungen zu berücksichtigen, dass das Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge wegen des damit verbundenen Risikos für Dritte grundsätzlich nicht gestattet ist und erlauben uns insoweit den Hinweis auf § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“, § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ und BGI 5104.

Weitere Anregungen und/oder Bedenken haben wir nicht vorzutragen

Würdigung:

Die Stellungnahme der Rhein-Hunsrück Entsorgung wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Es wurden die für die Abfallwirtschaft maßgeblichen Regeln der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) in Form der DGUV Vorschrift 70 (Fahrzeuge) und DGUV Vorschrift 43 (Müllbeseitigung) benannt. Die gestellten Anforderungen an die Ausbaubreite von mindestens 4,75 m Fahrbahnbreite bei Straßen mit Begegnungsverkehr sind im Plangebiet eingehalten. Ebenfalls können die erforderlichen Schleppkurven, bei der zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgender Planung der Erschließungsstraßen realisiert werden.

2. Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz, Referat Luftverkehr, Hahn-Flughafen, Schreiben vom 27.05.2019

Zum Bebauungsplan „Lenzgraben“ der Ortsgemeinde Rödelhausen nehmen wir aus luftverkehrsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche unterhalb des Anflugsektors des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Frankfurt-Hahn gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2 a) Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Basislinie des Anflugsektors befindet sich in einer Entfernung von 2960 m zum Flugplatzreferenzpunkt auf einer Höhe von 502,60 m über NN. Der Anflugsektor steigt bis zu einer Entfernung von 10 Kilometer zum Flughafenbezugspunkt auf eine Höhe von 602,60 m über NN an. Oberhalb der Bebauungsplanfläche beträgt die Höhe des Anflugsektor 562,62 m über NN. Bei einer maximalen Geländehöhe von 452,00 m über NN und einer maximalen Fristhöhe von 10,50 m über OKFFB wird der Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt-Hahn nicht durchbrochen. Aus luftverkehrsrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem besonders lärmempfindlichen Gebiet befindet. Durch an- und abfliegenden Luftverkehr zum/vom Verkehrsflughafen Frankfurt-Hahn kann eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden. Wir bitten Sie, diesen Umstand entsprechend bekannt zu geben.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ergeben sich keine Widersprüche oder Bedenken. Der Bauschutzbereich des Flughafen Hahns wird bezüglich der Höhenlage der möglichen Bauwerke in keinsten Weise berührt. Der Hinweis auf erhöhten Fluglärm wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, allerdings wird diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

3. Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz, Bad Kreuznach, Schreiben vom 11.06.2019

Zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf „Lenzgraben“ teilen wir Ihnen mit, dass keine direkten straßenrechtlichen Belange unsererseits berührt werden. Da von dem Vorhaben keine klassifizierte Straßen unmittelbar betroffen sind, werden seitens des LBM Bad Kreuznach keine grundlegenden Einwände vorgebracht.

Außerdem bestehen unsererseits keine eingeleiteten Planungen oder sonstige Vorhaben, die den Bebauungsplanentwurf tangieren könnten. Gemäß Ziffer 6 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde für Verkehrsemissionen der L 197 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Ergebnis die Immissionsgrenzwerte im Neubaugebiet nicht überschritten werden. Südlich des Plangebietes verläuft zusätzlich die Landesstraße L 193 (Hunsrückhöhenstraße), die augenscheinlich nicht in die Lärmrechnung mit eingeflossen ist. Aus diesem Grund weisen wir vorsorglich an dieser Stelle darauf hin, dass die Kommune durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen den Erfordernissen des § 1 (5) Nr. 1 in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen 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 hat. 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.

Weiterhin hat die Kommune mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger Land für die westlich des Neubaugebietes verlaufende L 197 sowie darüber hinaus für die südlich liegende L 193 bei einem zukünftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der klassifizierten Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Würdigung:

Die Aussage des Landesbetriebs Mobilität, dass keine straßenrechtlichen Belange berührt sind und das keine unmittelbare Betroffenheit einer klassifizierten Straße vorliegt wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich des Hinweises auf eine fehlende Lärmberechnung zu der südlich gelegenen L 193 (Hunsrückhöhenstraße) lässt sich sagen, dass der geringste Abstand der bebaubaren Fläche zur L 193 ca. 187 m beträgt. Diese Entfernung bewirkt in der Schalltechnischen Berechnung nach RLS keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte. Die weiteren Aussagen zu Lärmschutzmaßnahmen sind lediglich allgemeine Absicherungsaussagen und keine konkreten Beanstandungen.

4. Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP, Mainz, Telefax vom 14.06.2019

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 im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Lenzgraben" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Wir weisen darauf hin, dass uns keine Unterlagen zu der in Kap. 3.3 der Begründung genannten "Ehemalige Kiesgrube Rödelhausen" vorliegen. Bitte beachten Sie, dass nur der Abbau von Bodenschätzen gemäß § 3 des Bundesberggesetzes der Zuständigkeit der Bergverwaltung unterliegt. Die Gewinnung von Steinen und Erden steht unter Gewerbeaufsicht. Ansprechpartner hierfür wäre die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion.

Boden und Baugrund:

-allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN. 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

-Radonprognose:

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

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

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

Würdigung:

Die Aussagen zum Bergbau/Altbergbau im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Da das Plangebiet außerhalb des Abbaubereiches der ehemaligen Kiesgrube „Rödelhausen“ liegt, besteht kein Abwägungsbedarf.

Die Aussagen zum Boden/Baugrund werden ebenfalls zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch die Ausführung und nicht die Entscheidung über die Schaffung des

Baurechts durch den Bebauungsplan. Vom Ortsgemeinderat wird davon ausgegangen, dass die einschlägigen technischen Regelwerke bei den Bauvorhaben eingehalten werden bzw. im Rahmen der Baugenehmigung ihre Berücksichtigung finden.

Die Empfehlung des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotential. Bei Radon handelt es sich um ein gasförmiges Zerfallsprodukt von natürlich vorkommendem Uran. Dieses kann durch Undichtigkeiten in Bauteilen in Gebäude gelangen. Entscheidend für das Eindringen von Radon ist die Beschaffenheit der Bodenplatte, da Radon über Spalten und Risse in Fundament und Kellerwänden, sowie von Kabel- und Rohrdurchführungen in das Gebäude eindringen kann. Das Eindringen von Radon in das Gebäude kann durch baukonstruktive Maßnahmen unterbunden werden. Dazu eignen sich insbesondere Bodenplatten aus Beton oder auch radondichte Sperrschichten aus Kunststofffolien, Beschichtungen und Bitumenbahnen im Fundamentbereich. Die Verantwortung liegt hier beim Bauherrn. Zu ergänzen ist, dass in Deutschland keine Regelungen mit verbindlichen Grenzwerten zur Radonbelastung existieren.

Dies sind alles Details im Rahmen der Umsetzung der Planung, wobei konkrete Gefährdungspotentiale nicht erkennbar sind. Insgesamt wird zu dieser Thematik deshalb kein Bedarf gesehen, weitergehende Überlegungen oder etwa Regelungen im Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

5. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach, E-Mail vom 18.06.2019

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung des o. g. Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich.

Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend §9(1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Bitte informieren Sie uns 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB.

Würdigung:

Die Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen, können im Plangebiet aber nicht zur Gänze umgesetzt werden.

Sämtliche Hinweise und Anregungen betreffen die spätere Umsetzung der Planung und sind daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht abwägungsrelevant. Es kann jedoch festgestellt werden, dass zum Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes der öffentlichen Verkehrsraum im Rahmen der bestehenden Nutzungsvereinbarungen und -verträge zur Verfügung steht und eine Inanspruchnahme von privaten Flächen nicht vorgesehen bzw. erforderlich ist. Die Aufnahme von fachlichen Hinweisen bezüglich Verlegetrassen und geplanter Baumbepflanzungen in die Begründung des Bebauungsplanes wird ebenfalls als nicht erforderlich angesehen.

Zur Verlegung der Telekommunikationsleitungen weisen wir darauf hin, dass gemäß dem Inhalt der Textfestsetzungen nur die unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen im Plangebiet zugelassen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Vor Ausschreibung der Straßenbaumaßnahme wird sich die Ortsgemeinde Rödelhausen zwecks Koordinierung der Baumaßnahmen mit den beteiligten Versorgungsträgern in Verbindung setzen.

6. Stellungnahme des Forstamtes Simmern, Simmern, Schreiben vom 18.06.2019 und 10.11.2020

Sie beabsichtigen im o.a. Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ in einer Größe von ca. 1,13 ha zu entwickeln. Dieses Gebiet grenzt an den Staatswald Abt. 152 b. Das Forstamt Simmern nimmt als zuständige Forstbehörde gem. § 13 (3) LWG wie folgt Stellung.

Aufgrund der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden ist dem zu nahen Heranrücken einer Bebauung -insbesondere Wohnbebauung- bauordnungsrechtlich entgegenzutreten (LBauO § 3 (1)).

Der von uns ermittelte Abstandsrichtwert zwischen Waldrand und Wohnbebauung nach Beurteilung der erhobenen Daten der beiliegenden Checkliste (Schreiben MUEEF) liegt bei 30 m. Dieser Mindestabstand zum Wald sollte per Eintrag einer Grunddienstbarkeit zu Lasten der Baugrundstücke im Grundbuch gesichert werden oder es ist eine vertragliche Regelung über den Haftungsausschluss gegenüber dem Land zu treffen.

Weitere Grundlagen:

Schreiben MUEEF und FM vom 15.05.2019 AZ 105-63 31/2019 2#8

Bauen am Waldrand -OVG-Urteile RLP-8 A 10876/92 vom 09.06.1993, 1 A 12331/95

vom 26.09.1996 und 8A 11822/16 vom 24.05.2019

Hinweis: Auf Darstellung der Anlage zur Stellungnahme wird verzichtet.

Würdigung:

Die Forderung des Forstamtes Simmern auf einen Abstand von 30 m zum Waldrand wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist bisher lediglich ein Abstand von 10 m vorgesehen. Aufgrund dieser Diskrepanz fand am 21.10.2020 ein Ortstermin unter Beteiligung der Forstbehörde, der VG Kirchberg, der Ortsgemeinde Rödelhausen sowie dem Planer zur Klärung der Situation vor Ort statt.

Aufgrund der geringen Flächenbreite zwischen bebauter Ortslage und Waldrand ist es nicht möglich im gesamten östlichen Bereich den geforderten Abstand von 30 m zum Waldrand einzuhalten. Da die Ortsgemeinde über keine alternativen Flächen zur weiteren Entwicklung der Gemeinde verfügt, wurden Lösungsmöglichkeiten unter Einbeziehung der Forstverwaltung geprüft, die zu einer Verringerung des geforderten Abstands führen können.

Hier wurde die Umwandlung des bestehenden Waldrandes in einen stufig aufgebauten Waldrand als zielführend erachtet.

Mit Schreiben vom 10.11.2020 bestätigte die Forstverwaltung, dass durch den Umbau des Waldrandes als Sicherheitsmaßnahme der geforderte Abstand zum Waldrand auf 15 m reduziert werden kann. Dies erfolgte unter der Maßgabe, dass der Umbau des Waldrandes nicht direkt, sondern nur über einen Zeitraum von 10 – 15 Jahren erfolgen kann.

Die Kosten für die Waldrandgestaltung müssen von der Ortsgemeinde getragen werden. Über die Maßnahmen und den Kostenausgleich wird eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde Rödelhausen und dem Forstamt Simmern abgeschlossen.

Da diese Vorgehensweise den Interessen der Ortsgemeinde Rödelhausen entspricht, wird dieser Vorschlag angenommen und die geplanten Baugrundstücke mit ihren Baufenstern an die geänderte Planungsabsicht angepasst.

Weiterhin fordert das Forstamt die an den Waldrand angrenzenden Baugrundstücke im Vergabeverfahren zuletzt zu vergeben und zur zivilrechtlichen Absicherung der Mitarbeitenden eine Haftungsverzichtserklärung des Bauherrn und Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch. Die Ortsgemeinde beabsichtigt zuerst die waldabgewandten Grundstücke zu veräußern, damit der Waldrandumgestaltung genügend Zeit eingeräumt wird.

Zum Thema des Haftungsverzichts und der Grunddienstbarkeit ist zu sagen, dass die Gefahr umstürzender Bäume grundsätzlich durch die Waldrandumgestaltung gemindert werden sollte und somit ein Haftungsverzicht entbehrlich sein müsste.

Um eine bestmögliche Entscheidung diesbezüglich zu treffen, wartet die Ortsgemeinde die konkrete Ausgestaltung der noch zu schließenden Vereinbarung über die Sicherungsmaßnahmen ab.

7. Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, Schreiben vom 24.06.2019

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos durch die Bebauung zum Gewässer geleitet wird. Nähere Hinweise können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen „Was können die Kommunen tun?“, erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servlet/ls/8892/>. Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage entwässert. Es ist zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des hier vorgestellten Bebauungsplanes erfasst. Sofern das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die notwendige Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen. Ferner ist dabei nachzuweisen, dass auf der Kläranlage eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet vorhanden ist.

3. Allgemeine Wasserwirtschaft

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.

4. Grundwasserschutz

Der Bebauungsplan grenzt an die Zone III des zugunsten der Verbandsgemeinde Kirchberg abgegrenzten WSG „Kludenbach/Kappel“. Eine wasserwirtschaftliche Betroffenheit ist hier nicht gegeben.

5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz sind für das Plangebiet Altablagerungen oder Altstandorte nicht kartiert. Jedoch befindet sich ca. 20 m nördlich die Ablagerungsstelle Rödelhausen, Im Birkenrech (Reg.-Nr. 140 04 128 - 0201). Hier wurden laut Erhebungsunterlagen zwischen 1960 und 1980 Erdaushub und Bauschutt sowie Siedlungsabfälle abgelagert. Der Auszug aus dem Bodenschutzkataster liegt als Anlage bei. Für die Ablagerungsstelle besteht der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten handelt, die durch Untersuchungen belegt sind. Das tatsächlich anzutreffende Schadstoff-Inventar sowie die Ausdehnung der

Altablagerung können daher abweichen. Eine Betroffenheit des Planungsgebietes ist somit nicht auszuschließen.

Zudem können Altablagerungen mit Siedlungsabfällen infolge von Zersetzungsprozessen Deponiegas (vornehmlich Methan und Kohlendioxid) emittieren. Dieses kann sich in durchlässigen Böden über vergleichsweise große Distanzen (mehrere hundert Meter) ausbreiten. In feinkörnigen, lehmig-tonigen Böden ist eine seitliche Gasmigration nur über wenige Meter möglich. Beim Eindringen in Gebäude (z. B. durch Fugen oder Risse) können sich explosionsgefährliche, brennbare oder erstickend wirkende Gasgemische bilden. Gemäß Bodenkarte (BFD50) des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) wird die oberste Bodenschicht am Standort aus lehmigem Sand gebildet, sodass hier von einer geringen bis mittleren Gasdurchlässigkeit auszugehen ist. Sofern die Basis der Aufschüttung bis in den unterlagernden Felshorizont (Tonschiefer) reicht, ist zudem eine Gaswanderung über Klüfte oder Auflockerungszonen möglich. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

Gegen den Bebauungsplan bestehen somit aus bodenschutzrechtlicher Sicht Bedenken.

Diese können ausgeräumt werden, wenn die v. g. Anforderungen im Vorfeld durch einen im Altlastenbereich erfahrenen, unabhängigen Gutachter nachgewiesen werden. Der Umfang der ggf. erforderlichen Untersuchungen ist mit der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, abzustimmen.

Bei den Untersuchungen sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten. Zusätzlich ist das Rundschreiben des Ministeriums für Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531) zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung sind vorrangig die Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV heranzuziehen. Soweit in der BBodSchV keine Werte genannt sind, und diese auch nicht gemäß der „Bekanntmachung über Methoden und Maßstäbe für die Ableitung der Prüf- und Maßnahmenwerte nach der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)“ abgeleitet werden können, können hilfsweise weitere Beurteilungsmaßstäbe (z. B. Merkblatt ALEX 02) herangezogen werden. Für diesbezügliche Rückfragen steht Ihnen Herr Heimann unter der Telefonnummer 0261 (120 2963) gerne zur Verfügung.

6. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lenzgraben“ der Ortsgemeinde Rödelhausen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Gegen den Bebauungsplan bestehen jedoch aus bodenschutzrechtlicher Sicht Bedenken. Diese können ausgeräumt werden, wenn die o. g. Anforderungen im Vorfeld nachgewiesen werden.

Würdigung:

Zu 1) Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Anregungen werden im Rahmen der Einholung / Anpassung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis beachtet. Die Anregungen zur Starkregengefährdung

werden beachtet und in der Begründung entsprechende Hinweise zu Vorsorgemaßnahmen aufgenommen.

Zu 2) Schmutzwasserbeseitigung

Die erforderlichen Flächen sind für das Plangebiet bereits im Einzugsgebiet der KA Kyrbachtal enthalten.

Zu 3) Allgemeine Wasserwirtschaft

Hier besteht kein Abwägungsbedarf.

zu 4) Grundwasserschutz

Hier besteht kein Abwägungsbedarf.

Zu 5) Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Auf die nördlich des Plangebietes befindliche kartierten Ablagerungsstelle Rödelhausen „Im Birkenrech“ (Reg.-Nr. 140 04 128 – 0201) wurde in der Stellungnahme hingewiesen und entsprechende Bedenken gegen die Wohnnutzung der nächstgelegenen Baugrundstücke geäußert.

Aufgrund der Forderungen aus „6. Abschließende Beurteilung“ wurde zunächst eine, mit der Oberen Bodenschutzbehörde abgestimmte, Untersuchung des Ablagerungsbereiches durchgeführt. Hier wurden Untersuchungen am nördlichen Plangebietsrand durchgeführt, um den Einfluss der Altablagerung auf die geplanten nördlichen Baugrundstücke näher zu untersuchen. Es wurden temporäre Messungen der Bodenluft durchgeführt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass für die im Plangebiet zulässige Wohnnutzung keine Beeinträchtigungen durch die vorhandene Altlast zu erwarten ist. Die Ergebnisse der Untersuchung und die hier gewonnenen Erkenntnisse und das Untersuchungsergebnis wurden an die Obere Bodenschutzbehörde weitergeleitet. Mit Schreiben vom 17.11.2020 teilte die Obere Bodenschutzbehörde mit, dass die mit Schreiben vom 24.06.2020 aus bodenschutzrechtlicher Sicht vorgebrachten Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lenzgraben“ ausgeräumt sind.

Die hier gewonnenen Erkenntnisse werden entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

8. Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises, Simmern, Schreiben vom 25.06.2019

Der Bebauungsplan „Lenzgraben“ wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg entwickelt. Die Anzahl der geplanten Bauplätze geht deutlich über den Bedarf der Ortsgemeinde Rödelhausen hinaus, deshalb soll das Plangebiet in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Nach Durchsicht der Unterlagen zum obengenannten Bebauungsplan ist aus naturschutzfachlicher Sicht festzustellen, dass die im Geltungsbereich vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen ausreichend sind um den Eingriff auszugleichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im östlichen Teilbereich direkt an einen älteren Laubholzbestand der Waldabteilung 152b. Dieser Waldbestand ist aus artenschutzrechtlicher Sicht, auf Grund des Vorkommens zahlreicher Baumhöhlen {Specht- und Fledermausvorkommen), als wertvoll einzustufen. Dieser Baumbestand ist zu erhalten und darf durch Maßnahmen, resultierend aus dem B-Plan, nicht beeinträchtigt werden. Bodenschutzrechtliche Belange werden nicht

tangiert, da für die angegebenen Parzellen keine Altstandorte oder Altablagerungen im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartiert sind.

In wie weit Eingriffe und Veränderungen an Anlagen zur landwirtschaftlichen Bodenentwässerung erfolgen, wurde hier nicht geprüft. Für den Fall, dass Eingriffe und Veränderungen an Anlagen zur landwirtschaftlichen Bodenentwässerung erfolgen, sind diese mit dem Unterhaltungspflichtigen dieser Anlagen abzustimmen. Die Veränderungen sind zu dokumentieren und auf Verlangen des Unterhaltungspflichtigen in dessen Bestandspläne zu übertragen. Auf das Problem im Umgang mit Drainagewasser in bebauten Gebieten möchten wir hinweisen:

Entsprechend der gesetzlichen Definitionen handelt es sich bei Drainagewasser nicht um Abwasser für welches die kreisfreien Städte, den verbandsfreien Gemeinden und den Verbandsgemeinden gemäß § 57 LWG beseitigungspflichtig sind. In den Abwassersatzungen wird explizit nochmals der Abwasserbegriff erläutert.

Die Eigentümer und Bauherren dürfen somit anfallendes Drainagewasser auch nicht in die Abwasserkanäle einleiten. Dies stellt insbesondere bei oberflächennahem Schichtenwasser für die Eigentümer und Bauherren ein Problem dar, da keine Ableitungsmöglichkeit für das Drainagewasser besteht. Diese Problematik ist aus unserer Sicht in der Begründung zum Bebauungsplan zu thematisieren und sich daraus ergebender Regelungsbedarf in der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan festzuschreiben.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Wir halten die nachfolgenden Formulierungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan für sinnvoll.

„HINWEISE“

Niederschlagswasser Grundstücke (Hinweis bzw. vertragliche Regelung beim Grundstücksverkauf)

Bei Neubauten sind im Teilgeltungsbereich A zur Zurückhaltung des Niederschlagswassers und zur Verwendung als Grauwasser unterirdische Rückhaltebehältnisse (Zisternen) mit geeigneten Drosselablässen versehen mit einem Fassungsvermögen von 50 l je Quadratmeter versiegelter Fläche vorzusehen. Die Ortsgemeinde ist Eigentümerin der Baugebietsfläche und wird beim Verkauf der Grundstücke umweltrelevante Belange, wie z.B. Energieeinsparung (KfW 40-Haus), Brauchwassernutzung auf privatrechtlicher Ebene, in den Kaufverträgen regeln.

Hinweise zur Umsetzung landschaftsplanerischer Maßnahmen.

Für die Bodenarbeiten ist die DIN 18915, für die Pflanzung der Gehölze ist die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzenarbeiten“, zu beachten. Zum Schutz benachbarter Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen ist DIN 18 920 zu beachten.

Zur Einsparung von wertvollen Trinkwasserressourcen und zur Verringerung des Oberflächenabflusses wird die Sammlung, Speicherung (und Verwendung) des Niederschlagswassers aus der Dachentwässerung in Zisternen aus landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Gründen vertraglich festzusetzen. Der Überlauf sollte an die Oberflächenentwässerung angeschlossen werden. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen. Die ausschließliche Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächen Beläge bei Gewährleistung, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt, ist zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Hochwasserspitzen erforderlich. Das Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG). Nach § 10 Abs. 4 LBauO sind

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich einschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert."

Sollte vorgenannte Regelung nicht gewünscht sein sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nachfolgende Vorgaben im B-Plan in jedem Fall festzuschreiben:

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die vorgesehene Fläche für das erforderliche Regenrückhaltebecken ist im B-Plan nicht dargestellt und uns somit nicht bekannt. Die einzige aus unserer Sicht verfügbare Parzelle stellt das im Eigentum der Gemeinde befindliche Grundstück Flur 10, Flurstück 4 dar. Damit wäre die vorgesehene Einleitstelle nach dem Regenrückhaltebecken in den Brühlbach (Gewässer III. Ordnung) im Entstehungsbereich (Quellbereich) des Gewässers. Quellbereich sind grundsätzlich zu schützende Bereiche. Im Fachbeitrag Naturschutz für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser ist dieser Sachverhalt zu thematisieren.

In unmittelbarer Nähe zu dem von uns genannten Einleitpunkt der Niederschlagswassereinleitung befindet sich eine zugelassene Mischwassereinleitung aus dem RÜB „Rödelhausen“ mit 1.331 l/s dies ist bei der weiteren Bearbeitung der wasserrechtlichen Antragsunterlagen zu beachten. Vor dem Hintergrund der Starkregenereignisse im Mai und Juni 2016 auf dem Hunsrück und der daraus folgenden teilweise verheerenden Schäden sowie den Auswirkungen des Klimawandels, wonach solche Ereignisse häufiger stattfinden werden, ist es aus Sicht der Unteren Wasserbehörde schon zum zeitigen Planungszeitpunkt erforderlich darzulegen, dass ein schadensfreier Abfluss bei Starkregenereignissen im und aus dem Plangebiet heraus stattfindet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Grund von wasserwirtschaftlichen Untersuchungen Erkenntnisse gewonnen werden, die Korridore für den Starkregenabfluss erforderlich machen. Diese Korridore wären dann zwingend im B-Plan darzustellen.

Eine weitere Möglichkeit wäre eine Wasserführung auf der Straße entlang von Hochborden sicherzustellen. Dies wäre ebenfalls in die Textfestsetzung anzunehmen.

Bei der Betrachtung von Starkregenereignissen darf unserer Ansicht nach nicht nur das abfließende Wasser von Außengebieten betrachtet werden. Das B-Plan-Gebiet „Lenzgraben“ liegt oberhalb schon bestehender Bebauung. Deshalb sind auch die innerhalb der Bebauung abfließenden Wässer bei Starkereignissen zu beachten, die z.B. über Gemeindestraßen in Fallrichtung in das bestehende Baugebiet führen. Starkregenereignisse sind für gewöhnlich weit ab von den normalen Bemessungsgrundsätzen, die bei Kanalisationen in der Regel auf 3-jährige Regenereignisse ausgelegt sind. Die schadlose Durchleitung durch das Plan-Gebiet „Lenzgraben“ muss gewährleistet werden.

Würdigung:

Landesplanung

Die Aussagen zur Landesplanung werden zur Kenntnis genommen. Hier besteht kein Abwägungsbedarf.

Naturschutz

Die Aussagen zum Ausgleich des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft werden begrüßt. Die Hinweise zur Strukturierung des östlich angrenzenden Waldbestandes werden zur Kenntnis genommen, da es sich bei diesem Waldbereich um Staatswald handelt, entzieht sich dieser Bereich der Einflussnahme durch die Ortsgemeinde Rödelhausen.

Bodenschutz

Die Aussagen zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde (SGD-Nord) verwiesen.

Wasserwirtschaft

Anlagen der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung sind im Plangebiet nicht bekannt. Zur Bodenentwässerung innerhalb des Bebauungsplangebiets ist folgendes zu sagen:

Die Grundstücksentwässerung und daraus folgend auch der Umgang mit baubedingtem Drainagewasser ist in den einschlägigen Vorschriften, z. B. DIN 1986-100, DIN 4095, usw., sowie der allgemeinen Entwässerungssatzung der Abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft geregelt. Eine Wiedergabe dieser einschlägig, bekannten Regelwerke in der Begründung bzw. den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes wird als nicht erforderlich angesehen, insbesondere da die Planung der Gebäude, sowie der Grundstücksentwässerung nur von dafür zugelassenen Fachleuten vorgenommen werden darf und für eine diesbezügliche Festsetzung die Rechtsgrundlage im § 9 (1) BauGB fehlt.

Zu Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Die Forderungen zur Aufnahme weiterer Festsetzungen und Hinweise bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung von Seiten der Unteren Wasserbehörde, werden vollständig zurückgewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die geplante Entwässerung des Plangebietes hinreichend beschrieben. Hinweise zur Brauchwassernutzung sind bereits unter Punkt 4.2 der Textfestsetzungen vorhanden.

Die Hinweise zur Errichtung der erforderlichen Retentionsanlage werden im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens beachtet.

Die Anregungen und Hinweise zu Starkregenereignissen werden beachtet. Das Plangebiet befindet sich, oberhalb der bebauten östlichen Ortsrandlage. Außengebietsgewässer können dem Plangebiet nicht zufließen, der schadlose Abfluss von Wasser aus dem Plangebiet selbst, muss bei Starkregenereignissen über den öffentlichen Verkehrsraum erfolgen. Die geforderten Nachweise zum schadlosen Abfluss von Wasser aus Starkregenereignissen werden im Rahmen der Entwässerungsplanung erbracht.

9. Stellungnahme der Westnetz GmbH, Idar-Oberstein, Schreiben vom 03.07.2019

Wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes unsererseits keine Einwände bestehen. Es ist vorgesehen, im Rahmen der Erschließungsmaßnahme und im Zuge des Straßenausbaues Stromleitungen inkl. Technikrohr, zur späteren Aufnahme von Glasfaserkabeln, mitzulegen. Zur sicheren Versorgung des Plangebietes mit Strom ist es notwendig, ein separates Niederspannungskabel von der Trafostation „Rödelhausen“ zu legen.

Um nachträgliche Straßenaufbrüche zu vermeiden, beabsichtigen wir ca. 1,5 m lange Strom-Anschlussleitungen inkl. Technikrohr, zur späteren Stromversorgung und Glasfaseranbindung, auf die Baugrundstücke zu verlegen, die bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden. Da die Stromkabel unter elektrischer Spannung stehen, ist ein Hinweis an die Grundstückseigentümer unbedingt erforderlich.

Ebenso bitten wir darum, die Grundstückseigentümer auf die Möglichkeit der Glasfaseranbindung über das vorverlegte Technikrohr hinzuweisen. Dies kann beim Grundstückverkauf oder mit der Baugenehmigung erfolgen. Zwei Textvorschläge sind als Anlage beigefügt. Zwecks Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Ver- und Entsorgungsträger und dem Straßenbau bitten wir, uns frühzeitig an der Bauvorbereitung zu beteiligen. Ansprechpartner hierfür ist unser Mitarbeiter Herr Herres, Tel.: 0671-89665-2941, E-Mail: michael.herres@westnet2-de. Wenn Sie nähere Erläuterungen wünschen, sprechen Sie uns bitte an.

Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Netzanlagen.

Hinweis: Auf Wiedergabe der Textvorschläge wird verzichtet.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird bezüglich der Bauausführung zu Kenntnis genommen. Die Verlegung der Stromleitungen und des Technikrohrs für Glasfaserleitungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist auch von der Ortsgemeinde Rödelhausen so gewünscht.

Eine Aufnahme der Textvorschläge in den Bebauungsplan wird als nicht erforderlich angesehen, diese Hinweise können jedoch beim Grundstücksverkauf an die jeweiligen Bauherren weitergegeben werden.

Vor Ausschreibung der Straßenbaumaßnahme wird sich die Ortsgemeinde Rödelhausen zwecks Koordinierung der Baumaßnahmen mit der Westnetz GmbH in Verbindung setzen.

10. Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Kirchberg, Kirchberg, Schreiben vom 08.07.2019

1. Wasserversorgung

a) Trinkwasser

Die Versorgung des Trinkwassers ist in ausreichender Menge sichergestellt.

b) Löschwasser

Hinsichtlich des Löschwassers steht bei 1,5 bar Betriebsdruck ein Durchfluss von 75 m³/h zur Verfügung. Der einfache Brandschutz ist somit gewährleistet.

2. Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung kann aus unserer Sicht im klassischen Trennsystem erfolgen. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

a) Schmutzwasser

Sowohl in der Straße „Lenzgraben“ als in der Straße „Gässchen“ verläuft ein Schmutzwasserkanal, an welchen das entstehende Schmutzwasser angeschlossen werden kann.

b) Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann aus den Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht komplett entnommen werden. Das westlich geplante Regenrückhaltebecken wurde in der Planurkunde nicht dargestellt. Die in der Begründung erklärte Niederschlagswasserbeseitigung konnte nur anhand einer telefonischen Rücksprache mit dem Planungsbüro geklärt werden. Die Darstellung sollte in jedem Fall der Planurkunde zu entnehmen sein und der Begründung konkretisiert werden. Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung an das westlich der Ortslage gelegene Regenrückhaltebecken erfordert eine sehr kostenintensive Erschließung. Für die Verlegung des Abwasserrohres ist der Aufbruch der Straße „Gässchen“ erforderlich.

Aus Erfahrungswerten, insbesondere der letzten Neubaugebieten im Bereich der Verbandsgemeinde Kirchberg sehen wir die Grundflächenzahl von 0,3 als kritisch an. Es hat sich gezeigt, dass die Grundflächenzahl bereits bei Bauantragsstellung mit den Nebengebäuden zumeist um 50 % überschritten wird. Spätere Anbauten, Pflasterungen etc. sind hier noch nicht eingerechnet. Unter diesen Umständen nehmen die tatsächlichen Befestigungen der letzten Baugebiete teilweise mehr als 0,8 der Grundstücksflächen ein. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist in vielen Fällen nicht mehr gegeben. Wegen des Gefälles des Plangebietes, könnte hierdurch im schlimmsten Fall eine Hochwassergefährdung der westlich gelegenen Grundstücke entstehen. Von unserer Seite ist es erforderlich, die Überschreitung der 50 % bereits im Bebauungsplan auszuschließen.

Ebenfalls aus Erfahrung stellt sich hieraus, dass der Einbau von sickerfähigem Pflaster nicht gleichzusetzen ist mit unbefestigten Flächen. Bereits nach wenigen Jahren können die Flächen als komplett versiegelt angesehen werden, da die Sickerfähigkeit in den meisten Fällen nicht mehr gewährleistet ist. Eine Festsetzung, wonach für private Verkehrsflächen einschließlich Hofeinfahrten, Stellplätze etc. ausschließlich versickerungsfähige Materialien wie Schotter, Rasengittersteine und vergleichbare Materialien verwendet werden dürfen wäre wünschenswert, ist aber in der heutigen Zeit eher untypisch und wird in der späteren Umsetzung vermutlich nicht durchgesetzt. Daher stufen wir auch diese Festsetzung als untauglich ein.

Die Versickerungsfähigkeit der Grundstücke wird wegen des Gefälles und der Hanglage zudem in Frage gestellt und ist im Rahmen der Entwässerungsplanung genauer zu untersuchen. Hierfür sind vermutlich Bodenuntersuchungen anzuordnen.

Unabhängig von diesem Ergebnis wird darauf hingewiesen, dass die Verbandsgemeindewerke den Anschluss an die Entwässerungsanlagen nur unter dem Hinweis zustimmen, dass die Einleitung des Niederschlagswassers gedrosselt erfolgt. Hierzu sind zur Kompensierung der versiegelten Flächen auf dem Grundstück Regenrückhaltevolumen in der Größenordnung 1 m³ je 100 m² befestigter Fläche zu schaffen und zu unterhalten. Die Entleerung des Retentionsraumes ist auf max. 1.00 l/s zu begrenzen. Kann die Rückhaltung nicht über Rasenmulden geschaffen werden, sind Retentionszisternen in der entsprechenden Größenordnung einzubauen.

Auch wenn die Aufgabe der Abwasserbeseitigung keine Aufgabe der Ortsgemeinde Rödelhausen darstellt, begrüßen wir eine Aufnahme der Regelung im Bebauungsplan, da hierdurch bereits bei der Planung der jeweiligen Bauvorhaben im Vorfeld Klarheit geschaffen werden kann. Bauherren und Architekten stützen Ihre Planung in der Regel auf die Aussagen des jeweiligen Bebauungsplanes.

3. Drainagewasser und Außengebietswasser

Es ist zwingend darauf zu achten, dass weder Drainage- noch Außengebietswasser in die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen eingeleitet wird.

4. Kostenregelung

Alle entstehenden Kosten die für die Erschließung des Baugebietes hinsichtlich der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung, einschließlich Planungskosten, Verlegung der Leitungen, Straßenaufbruch der Straße „Gässchen“ und der Bau des Regenrückhaltebeckens gehen zu Lasten der Ortsgemeinde Rödelhausen. Hierfür ist vor Ausschreibung der Baumaßnahmen der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich.

Würdigung:

1. Wasserversorgung

Die Aussagen zur Trink- und Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

2. Abwasserbeseitigung

a) Schmutzwasser

Der Anschluss an die vorhandene Anlage ist wie beschrieben möglich, daher besteht hier kein Abwägungsbedarf.

b) Niederschlagswasserbeseitigung

Die Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend konkretisiert. Auf eine explizite Darstellung des Regenrückhaltebeckens in der Planurkunde soll allerdings weiterhin verzichtet werden.

Die Ortsgemeinde Rödelhausen ist sich der Tatsache bewusst, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet eine sehr kostenintensive Erschließung erfordert, da jedoch keine alternativen Flächen zur Erweiterung der Ortsgemeinde zur Verfügung stehen, soll an der Planung weiterhin festgehalten werden.

Die Aussagen zur festgesetzten Grundflächenzahl sind im Kern zu verstehen. Konkrete Vorschläge zur Problemlösung werden in der Stellungnahme jedoch nicht dargestellt. Die BauNVO lässt in § 19 „Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche“ eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 v. H. für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu. Dies dürfte auch den Verbandsgemeindewerken bekannt sein. Bei der hydraulischen Berechnung der Entwässerungseinrichtungen findet dies auch Berücksichtigung, daher dürften bis zum Bemessungsereignis der Kanalisation keine Hochwasser im Gebiet entstehen. Auf die Problematik, der auf den Grundstücken stattfindenden unkontrollierbaren Nachverdichtung, könnte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nur mit einer weiteren Reduzierung der zulässigen Grundfläche nachgekommen werden, dadurch würde sich dieses Problem jedoch nur verschärfen und eignet sich hier nicht als Lösungsansatz. Ebenso wenig wie eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4. Eine Überdimensionierung der Entwässerungseinrichtungen ist aus

rechtlichen sowie wirtschaftlichen Gründen ebenfalls nicht möglich. Hier würde lediglich eine regelmäßige Überprüfung der tatsächlichen Grundfläche, der bebauten Baugrundstücke, mit der Aufforderung zur Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche und gegebenenfalls Rückbau von Anlage Abhilfe schaffen. Die Zuständigkeit zur Überprüfung/Einhaltung der max. zulässigen Grundfläche liegt nicht beim Plangeber, dieser setzt nur den Rahmen des zulässigen. Daher wird eine Veränderung der festgesetzten Grundflächenzahl zurückgewiesen.

Die Begründung zum Bebauungsplan empfiehlt die Verwendung von sickerfähiger Oberflächenbefestigung, dies deckt sich auch mit der derzeitigen wasserwirtschaftlichen Rechtslage. Es handelt sich hierbei jedoch nicht wie dargestellt um eine Festsetzung, sondern wird lediglich empfohlen. Es ist auch bekannt, dass die Sickerfähigkeit dieser Materialien ohne die entsprechende Pflege mit der Zeit nachlässt. Weitergehender Regelungsbedarf wird hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gesehen.

Die Aussagen zur Versickerung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung auf die topografischen Möglichkeiten zur Versickerung eingegangen. Dem Vorschlag um Ergänzung der Begründung um die Anregungen zu einem festumrissenen Retentionsraum, wie in der Stellungnahme aufgeführt wird ebenfalls nachgekommen.

3. Drainagewasser und Außengebietswasser

Im Plangebiet selbst sind keine Drainagen der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung bekannt. Außengebiete fließen aufgrund der topografischen Lage dem Plangebiet nicht zu. Für Drainagen, die sich aufgrund der späteren Nutzung und Bebauung der Grundstücke ergeben, gelten die einschlägigen Angaben, bezüglich der Unzulässigkeit des Anschlusses an die Entwässerungsanlagen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg, der allgemeinen Entwässerungssatzung.

4. Kostenregelung

Die Aussagen zur Kostentragungspflicht werden zur Kenntnis genommen, der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Ortsgemeinde Rödelhausen und der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft betrifft die Umsetzung des Bebauungsplanes und ist daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht abwägungsrelevant.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass sie keine Anregungen oder Bedenken zu der Planung haben:

- Struktur - und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Idar-Oberstein, Schreiben vom 28.05.2019
- DLR Rheinessen-Nahe-Hunsrück, Simmern, Schreiben vom 03.06.2019
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Bad Kreuznach, Schreiben vom 03.06.2019
- Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Schreiben vom 06.06.2019
- DFS Deutsche Flugsicherung, Langen, Schreiben vom 17.06.2019
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Koblenz, E-Mail vom 18.06.2019
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Langen, E-Mail vom 24.06.2019
- Verbandsgemeinde Kirchberg, Ordnungsamt, Kirchberg, E-Mail vom 27.06.2019

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Inhalt wie vorstehend zu den einzelnen Punkten ausgeführt. Zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass mangels Stellungnahme keine Würdigung erforderlich ist.

Da die Planurkunde aufgrund des Abstandes des Plangebietes zum Staatsforst geändert werden muss, wird eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

b) Annahme geänderter Planentwurf

Wie unter a) gewürdigt, wird eine Anpassung der Baugrundstücke und der Erschließungsstraße hinsichtlich des einzuhaltenden Abstandes zum Waldrand vorgenommen. Weiterhin werden verschiedene redaktionelle Anpassungen an der Begründung durchgeführt sowie die Textfestsetzungen zur „Höhe baulicher Anlagen“ an die neusten Anforderungen angepasst.

Herr Jakoby vom Ingenieurbüro Jakoby + Schreiner stellt den neuen Bebauungsplanentwurf vor.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat nimmt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Lenzgraben“ in der vorgestellten Fassung als Planungsgrundlage an. Mit diesem Entwurf soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeführt werden. Die Verwaltung soll eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchführen, hier sollen nur Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen zugelassen werden.

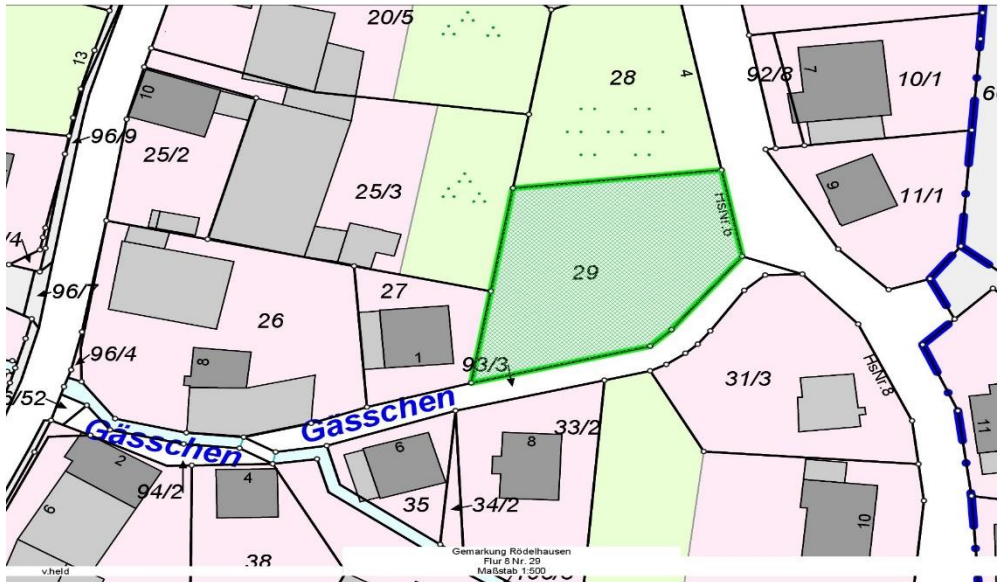
Der Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2018 wird um eine Teilfläche der Grundstücke Flur 8 Flurstücke 9 und 10/3 ergänzt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Punkt 3 der Tagesordnung:

Grundstücksangelegenheiten; Festlegung des Verkaufspreises, Umnutzung und Bauverpflichtung

a) Baugrundstück Flur 8 Nr. 29 (Lenzgraben 6) Größe: 1.010 qm



Für das o.g. Grundstück soll der Kaufpreis angepasst werden.

Der aktuelle Bodenrichtwert in Rödelhausen beträgt 22,00 €/qm. Für das Grundstück wurde 2016 ein Verkehrswert von 15 €/qm ermittelt. Da die Grundstückswerte seitdem angestiegen sind, kann aktuell von einem Verkehrswert von 17 €/qm ausgegangen werden.

Ein Verkauf zum Restbuchwert würde bei 26,43 €/qm (Gesamtpreis: 26.691,32 €) liegen.

Das Grundstück liegt in einem Mischgebiet und könnte entweder mit einem Wohnhaus oder mit einer Gewerbehalle bebaut werden. Letztere sollte über eine Grundfläche von mindestens 100 qm verfügen.

Der Gemeinderat beschließt das Grundstück mit einer Bauverpflichtung von 5 Jahren für den Bau eines Wohnhauses oder einer Gewerbehalle von mind. 100 qm Grundfläche zum Preis von 17 €/qm anzubieten. Die vorhandenen Altlasten, eventueller alter Keller mit Fundamenten, müssen vom Käufer ohne Kostenausgleich und Verantwortung der Gemeinde übernommen werden.

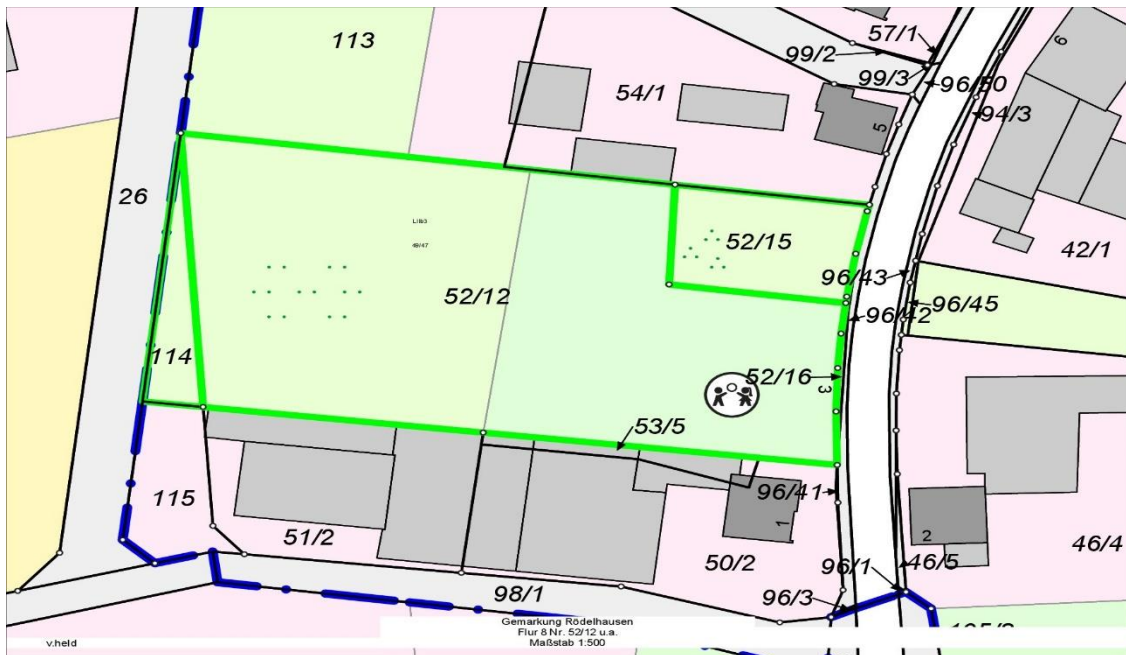
Abstimmungsergebnis:

5 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

2 Stimmenthaltungen

b) Grundstück Flur 8 Nr. 52/12, 52/15 und 114 (Hauptstraße 3)



(Die Bodenrichtwertzone MD für das Dorfgebiet mit 22 €/qm, ist rot dargestellt)

Die Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3.885 qm wurden bisher als Bolzplatz genutzt und sollen zukünftig als Bauplatz ausgewiesen werden.

Für den Verkauf ist gem. VV zu § 79 GemO grundsätzlich der Verkehrswert anzusetzen. Da ein Gutachten über den Verkehrswert nicht vorliegt, kann hilfsweise der aktuelle Bodenrichtwert herangezogen werden. Dieser beträgt für die gesamte Fläche 22 €/qm. Da eine Wohnbebauung vermutlich nur im vorderen, der Straße zugewandten Bereich genehmigungsfähig wäre, ist eine Reduzierung des Kaufpreises für die hintere Fläche um 50 % vertretbar.

Somit ergäbe sich ein Kaufpreis von 64.735 € (2.000 qm à 22 € + 1.885 qm à 11 €) für die gesamte Fläche, was einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 17 € entsprechen würde.

Der Gemeinderat beschließt das Grundstück zum Preis von 17 €/qm zum Verkauf anzubieten. Die Bauverpflichtung wird auf 5 Jahr festgelegt.

Im Einvernehmen von Kaufinteressenten kann die Fläche auch der Länge nach in zwei etwa gleich große Grundstücke geteilt werden. In diesem Fall würden Vermessungskosten in Höhe von ca. 2.500 - 3.000 € sowie Kosten für je einen zweiten Anschluss für Wasser und Kanal in Höhe von geschätzt 6.000 € anfallen. Über eine Grundstücksteilung und die Kostentragung soll erst bei einem konkreten Kaufinteresse entschieden werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass beim Verkauf des nördlichen Grundstücks für die verbleibende Restfläche, insbesondere wegen der Grenzbebauung des südlichen Nachbargrundstücks, evtl. kein Kaufinteressent mehr gefunden wird.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

Punkt 4 der Tagesordnung:

Verschiedenes

Auf Antrag der Gemeinde ist der Feldweg nach Löffelscheid in das überörtliche Verbindungswegenetz aufgenommen worden. Für die Reparatur des Weges gibt es Fördermöglichkeiten von ca. 65 %. Zurzeit prüft die VG-Verwaltung wie eine Instandsetzung realisiert werden kann und ob die Durchführung der Maßnahme in Teilstücken erfolgen kann. Um den angesetzten Betrag im Haushalt nicht zu überschreiten wünscht der Gemeinderat, das vorerst nur das beschädigte Teilstück saniert wird.

Der Klimaschutzmanager der VG, Herrn Jung, hat uns, zwecks Energieeinsparung, zur Umrüstung unserer Straßenbeleuchtung auf LED angeschrieben. In unserer Gemeinde sind nur noch 7 alte Neon-Leuchten im Betrieb. Diese werden nach und nach bei den anfallenden Wartungen und Instandsetzungen gegen LED ausgetauscht. Die restlichen Lampen sind schon alle auf LED umgerüstet. Der Gemeinderat sieht keinen Handlungsbedarf.

Das alte Pumpenhäuschen ist in einem sehr schlechten Zustand. Am Dach fehlen einige Dachziegel und die Holzverschalung zeigt schon durchgefautete Stellen. Ebenfalls ist die Dachrinne stark beschädigt.

Infolge der Schäden könnte Regenwasser eindringen und die elektrischen Anlagen der VG beschädigen. Laut einem Angebot würde eine Instandsetzung 5300 € kosten. Diese hohen Kosten kann die Gemeinde nicht übernehmen. Es wird wegen der Möglichkeit eines Verkaufs mit der VG Kontakt aufgenommen

Es wurde angeregt auf dem Spielplatz ein Klettergerüst zu installieren. Ein Gerüst von einem namhaften Hersteller würde ca. 1600 € kosten. Es muss geklärt werden, wie ein Fallschutz aussehen sollte und welche Kosten entstehen. Die Montage könnte von der Gemeinde selbst durchgeführt werden. Wenn die Gesamtkosten ermittelt sind, wird die Gemeinde versuchen bei der innogy Aktion "Mitarbeiter vor Ort" einen Zuschuss zu erhalten.

Die Stiftung der Kreissparkasse spendet 28 Ruhe- und Liegebänke an die VG. Die einzelnen Ortsgemeinden können sich bewerben. Für Rödelhausen wurde eine Bewerbung eingereicht. Der mögliche Stellplatz wäre am Rundwanderweg in Silz.

Rödelhausen 17.02.2021

Klaus Casper, Ortsbürgermeister