



BEBAUUNGSPLAN
‘AN DER RINGSTRAßE’
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
Ortsgemeinde Hackenheim

AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN
STELLUNGNAHMEN (Abwägung)

in Form der

Offenlage

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

sowie der

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 30.07.2020

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ der Ortsgemeinde Hackenheim
 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

• **Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.03.2020 bis einschließlich zum 06.04.2020. Im Zus; sowie aufgrund des Versäumnisses der Offenlage der Fachgutachten wurde die Offenlage nach § 3 Abs. 2 E 09.07.2020 wiederholt. Aus beiden Verfahrensschritten gingen die nachstehenden Stellungnahmen hervor.

Einwender	Datum
Ö1	<i>vom 26.03.2020</i>
Ö2	<i>vom 31.03.2020 vom 06.07.2020 vom 06.07.2020</i>
Ö3	<i>vom 24.03.2020 und vom 16.06.2020</i>
Ö4	<i>vom 27.03.2020 und vom 30.03.2020 und vom 20.06.2020 und vom 24.06.2020 und vom 07.07.2020</i>
Ö5	<i>vom 05.04.2020 und vom 09.07.2020</i>
Ö6	<i>vom 22.03.2020 und vom 23.03.2020 und vom 27.03.2020 und vom 02.04.2020 und vom 31.05.2020 und vom 08.06.2020 und vom 15.06.2020 und vom 17.06.2020 und vom 18.06.2020</i>
Ö7	<i>vom 28.03.2020 und vom 18.06.2020</i>
Ö8	<i>vom 23.06.2020 und vom 30.06.2020 und vom 01.07.2020 und vom 02.07.2020</i>

Betreff: WG: Widerspruch neues Baugebiet
Von: [REDACTED]
Datum: 26.03.2020, 12:31
An: [REDACTED] =>

Hallo und guten Tag Herr [REDACTED]
 es handelt sich hierbei um den BPL Ringstraße ...
 Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
 Verbandsgemeinde
 Bad Kreuznach
 Bauverwaltung
 [REDACTED]

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 26. März 2020 11:25
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Widerspruch neues Baugebiet

Hallo [REDACTED]
 Anbei die Eingabe von Herrn [REDACTED]. Ich habe ihm heute vormittag mitgeteilt, dass wir zu gegebener Zeit nochmals in die
 Offenlage gehen. Herr [REDACTED] kann sich aber schon einmal mit den jetzt eingegangenen Einwendungen beschäftigen.

Liebe Grüße
 [REDACTED]
 Bauverwaltung
 Verbandsgemeindeverwaltung
 Rheingrafenstr. 11
 [REDACTED]

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 26. März 2020 09:37
An: [REDACTED]
Betreff: Widerspruch neues Baugebiet

Sehr geehrter Herr [REDACTED]
 hiermit lege ich formlos Widerspruch ein, gegen das neue Baugebiet "Ringstrasse" in Hackenheim.
 Ich habe Bedenken wegen der Umwandlung von Mischgebiet zu reinem Wohngebiet.

MfG
 [REDACTED]

**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

Stellungnahme Ö1 vom 26.03.2020

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es werden grundsätzliche Bedenken ohne Sachargumente für die Umwandlung des Mischgebietes in ein reines Wohngebiet geäußert. Es sei darauf hingewiesen, dass kein Reines Wohngebiet, sondern ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Die von dem Einwender bewirtschaftete Straußwirtschaft befindet sich in der Ringstraße 13. Der Gastronomiebereich ist vollständig, bis auf den Zugang zur Ringstraße, durch Bebauung umgeben. Aufgrund der abschirmenden Wirkung dieser Gebäude können schalltechnische Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

An der Überplanung des nun festgelegten Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 14

Nein: 1

Enthaltung: 0

Hackenheim, 31.3.2020

55546 Hackenheim

Ding.: 02. April 2020

Ö2

EINSCHREIBEN

An die

Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplanes Ringstraße 55546 Hackenheim

- Bedenken und Einwände gegen die Planung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir fristgerecht unsere Bedenken und Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Ringstraße in Hackenheim vorbringen.

Wir sind Anlieger und Eigentümer des im Nordwesten an das Baugebiet angrenzenden Grundstückes in der Bergstraße 3 in 55546 Hackenheim.

[REDACTED] (Bruder von [REDACTED]) hat ebenfalls Einwände gegen die Bebauungsplanänderung vorgebracht. Das Schreiben vom 28.03.2020 ist uns bekannt und wir schließen uns den Ausführungen an. Um auf Wiederholungen zu verzichten bitten wir Sie, die dortigen Bedenken und Anregungen auch als Gegenstand unseres Einwandes zu betrachten und zu bewerten.

Punkt 1

Ergänzend schildern wir noch weitere Gründe:

In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans steht unter Punkt 6.2 auf Seite 10, dass die Gebäudehöhe 10,90 m betragen darf. Zwei Sätze weiter steht „Dadurch lässt sich eine höhengestaffelte Bebauung erreichen, welche sich dem Charakter des Ortsbildes und der näheren Umgebung anpasst.“

Punkt 2

Unserer Meinung nach passen 10,90 m hohe Häuser mit einer so kleinen Grundfläche keinesfalls zum Charakter des Ortsbildes und der näheren Umgebung.

Wie das Ganze einmal aussehen soll haben wir dem Exposé der Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück entnommen. Das dort eingezeichnete Haus Nr. 9 soll mit einem Grenzabstand von nur 3 m östlich neben unserem Haus entstehen. Die Oberkante Fertigfußboden ist mit 178 m über NN angegeben und somit 1m höher als der Wendehammer.



Die Südwand des geplanten Hauses liegt lt. o.g. Plan auf gleicher Höhe wie die Südwand unseres Hauses. Unser Haus ist an der höchsten Stelle lt. unseren Bauplänen 6,88 m hoch. Das Nachbarhaus soll somit 4 m höher werden und passt sich demzufolge nicht annähernd der näheren Umgebungsbebauung an.

Die enge Bebauung und die geplante Höhe der Gebäude verursachen für unser Haus und Grundstück erhebliche Nachteile. Belichtung und Besonnung werden zumindest am Vormittag deutlich, und im unteren Bereich unseres Hauses im Winterhalbjahr unseres Erachtens fast schon unzumutbar beeinträchtigt. Hinzu kommt die Verschattung unseres Gartens, gerade in dem Bereich, in dem auch die Kinder gerne spielen.

Unter Ziffer 4.1 der Begründung ist auf Seite 6 der zurzeit gültige Bebauungsplan abgebildet. Aus dem Text kann man die erheblichen Verschlechterungen für die Anwohner sehen, wenn es zur geplanten Änderung kommen sollte. Statt der bisher möglichen Firsthöhe von 7,50 m sollen nun 10,90 m zugelassen werden.

Hiermit sind wir nicht einverstanden.

Wir bitten darum, die Festschreibungen des aktuell gültigen Bebauungsplans beizubehalten und eine zulässige Firsthöhe von 7,50 m (wie bisher) festzusetzen.

Zudem ist mit der jetzigen Planung eine unverhältnismäßig hohe zusätzliche Flächenversiegelung verbunden. Diese hat zwangsläufig auch negative Auswirkungen auf die Natur und die Gesundheit der Menschen.

Punkt 3

Leider wird dies in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziff. 9.1 als „...von untergeordnetem Maße und entspricht dem normalen Maß...“ beurteilt. Auf Seite 13 der Begründung ist oben zu lesen, dass gegenüber dem jetzigen Bebauungsplan zusätzlich 500 m² Fläche versiegelt werden sollen. Das Planungsbüro betrachtet dies im dritten Absatz auf Seite 13 als „nicht erheblich“. Dem können wir uns nicht anschließen. Bei 2810 m² Gesamtfläche des Plangebiets sind 500 m² zusätzliche Flächenversiegelung aus unserer Sicht nicht als unerheblich zu betrachten.

Auch zu diesem Punkt bitten wir, dass es bei den bisherigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans bleibt. Für darüberhinausgehende Flächenversiegelung (hier 500 m²) möge der Bauträger entsprechende Ausgleichsflächen schaffen und nachweisen.

An dieser Stelle möchten wir einmal erwähnen, dass die Begründung zum Bebauungsplan nur sehr dürftig auf die Interessen der Anwohner des Baugebietes eingeht. Dort wo zwangsläufig Nachteile für die Anlieger erwähnt werden müssen, sind diese als nicht erheblich eingestuft. Die Interessen des Bauträgers werden demgegenüber meist äußerst positiv dargestellt.

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück 72/1 befindet sich in der Hanglage mit einem Höhenunterschied von bis zu 5 m Nord nach Süd (Ziff. 3 der Begründung zur Bebauungsplanänderung). Ausgehend von den Höhenangaben im Bebauungsplan in Verbindung mit der Darstellung in den Verkaufsprospekten kann aus unserer Sicht nur gebaut werden, wenn auf dem Gelände Abgrabungen und Aufschüttungen erfolgen. Leider ist im Bebauungsplan und auch in der Begründung nicht zu erkennen, wie und in welchem Umfang derartige Geländeänderungen erfolgen sollen. Wir befürchten Nachteile für unser Grundstück und für unser Wohnhaus.

Punkt 4



Nach der Planzeichenverordnung ist es möglich, dass Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hierum bitten wir an dieser Stelle, denn nur so können wir überprüfen wie sich die Maßnahme auf unseren Besitz auswirkt.

Weiterhin bitten wir den Bauträger zu verpflichten, auf seine Kosten alle Maßnahmen zur dauerhaften Absicherung unseres Grundstücks zu ergreifen, wenn z.B. Abgrabungen in der Nähe unserer Grenze erfolgen sollten.

Fazit:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans verursacht für die Natur und die Anwohner nur Nachteile gegenüber der bisherigen Regelung. Auch wenn der Investor dann nicht mehr das finanziell Optimalere aus dem Grundstück herausholen kann, sollte es doch bei dem aktuell gültigen Bebauungsplan bleiben.

Dies gilt insbesondere in Bezug auf die u.E. sinnvoll geplante Erweiterung der Gemeinde Hackenheim durch den Bebauungsplan „Engelspfad“. Dort entstehen viele neue Grundstücke, so dass die Gemeinde nicht im Ortskern verbleibende Flächen über die aktuell gültige Bauordnung hinaus zubauen lassen muss.

Es wäre sehr schade für die schöne Gemeinde Hackenheim, wenn das gewinnmaximierende Bestreben eines Bauträgers über das Wohl der teilweise seit Generation in Hackenheim wohnenden Bürger gestellt werden würde! (Familie Kronenberger bspw. lebt aktuell mit 3 Generationen direkt in den benachbarten Häusern).

Wir wären dem Gemeinderat sehr dankbar, wenn er sich in diesem Sinne für uns als Anwohner einsetzen würde.

Weitere Einwendungen und ggf. weitere rechtliche Schritte behalten wir uns vor.

Mit freundlichen Grüßen



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö2
vom 31.03.2020**

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht erkennbar, inwieweit die vorgetragenen Belange des Einwenders Ö7 auf die Einwenderin Ö2 übertragbar wären, da auf dem Grundstück der Einwenderin Ö2 keine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt. Es sei im Weiteren auf die Stellungnahme Ö7 verwiesen.

Zu Punkt 2:

Die Anregung, die zulässige Firsthöhe von 7,5 m gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan beizubehalten, wird zurückgewiesen.

Die von den Einwendern genannten Textpassagen wurden aus dem Zusammenhang gerissen. In der Begründung wird auf Seite 10 erläutert, dass „durch die Trennung der Grundstücke mittels einer Trennlinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, werden unterschiedliche Höchstmaße für die einzelnen Teilflächen festgelegt. Dadurch lässt sich eine höhengestaffelte Bebauung erreichen [...]“. Da das Gelände von Ost nach West sowie im westlichen Bereich von Nord nach Süd abfällt, wurde auf diesen Teilflächen unterschiedliche Höhen ü. NN festgesetzt, um eine Höhenstaffelung zu erwirken.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ggf. vorab veröffentlichte Exposees der Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück keine Rechtswirkung entfalten. Ein solches Exposee wurde auch nicht der Offenlage zugeführt und kann daher auch nicht kommentiert werden.

Es ist dem Planungsträger bewusst, dass die festgesetzten Maße zum Maß der baulichen Nutzung die derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überschreiten. Aus diesem Grund wird u.a. auch zur Sicherung der angestrebten Nachverdichtung die gegenständliche Bebauungsplanänderung durchgeführt. Im gegenständlichen Fall weist die Höhe des Gebäudes der Einwender gemäß einer im Vorfeld durchgeführten Vermessung mit einem Flachdach 186,5 m ü NN auf, für den angrenzenden Neubau sind eine maximale Gebäudehöhe von 188,9 m ü NN und eine maximal zulässige Wandhöhe von 184,5 m ü NN zulässig. Der Abstand zwischen Baugrenze und Baukörper des Einwenders beträgt ca. 7,7 m. Da die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen eingehalten werden, können keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse in Hinblick auf Besonnung, Beschattung – auch vor dem Hintergrund, dass lagebedingt eine Beschattung durch den Neubau allenfalls vormittags erfolgen kann – auf dem Grundstück der Einwenderin festgestellt werden.

Zu Punkt 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die von den Einwendern genannten Textpassagen wurden vollständig aus dem Zusammenhang gerissen, da Textausschnitte aus unterschiedlichen Kapiteln bzw. Schutzgütern vermischt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird. In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Somit ist eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen nicht geboten.

Zu Punkt 4:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Der Inhalt eines Bebauungsplans ist in § 9 BauGB geregelt. § 9 Abs. 1 BauGB enthält eine abschließende Aufzählung aller Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan. Die Festsetzung von Abgrabungen und Aufschüttungen im Sinne des Einwenders ist in diesem Katalog nicht enthalten. Die Fragestellung ist daher nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans, da dieser die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke festsetzt.

Eine Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB ist nicht geboten, da es sich bei Aufschüttungen um selbstständige, dauerhafte Vorhaben handeln muss, die nicht im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben stehen, beispielsweise Abraumhalden, o.ä. Abgrabungen im Sinne der Festsetzung wären beispielsweise Abgrabungen, die der Gewinnung von Bodenschätzen dienen. Ebenso ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 nicht geboten, da sich diese auf Aufschüttungen und Abgrabungen des Straßenkörpers auf Privatgrundstücken bezieht und solche nicht erforderlich werden.

Gemäß der durchgeführten Vermessung beträgt der Höhenunterschied 4,88 m auf einer Strecke von 52 m, was einem Gefälle von ca. 9% entspricht. Dieses Gefälle wird gemäß dem Stand der Technik mittels einer Stützwand oder der Ausbildung von Böschungen oder einer Kombination auf dem eigenen Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches überwunden, so dass eine Gefährdung des Nachbargrundstücks ausgeschlossen ist.

Im Hinblick auf die Schaffung einer belastbaren Grundlage zur Klärung möglicher Ansprüche kann die Durchführung einer bautechnischen Beweissicherung vor Beginn der Bauarbeiten sinnvoll sein. Dies ist jedoch weder Aufgabe und Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, sondern des Bauträgers bzw. der ausführenden Baufirmen.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

An der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: **13**

Nein: **0**

Enthaltung: **2**



Hackenheim, 6.7.2020

EINSCHREIBEN

An die

Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplanes Ringstraße 55546 Hackenheim

- Bedenken und Einwände gegen die Planung
- Neue Bürgerbeteiligung vom 8.6.2020 bis 9.7.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir fristgerecht unsere Bedenken und Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Ringstraße in Hackenheim vorbringen.

Mit Schreiben vom 31.03.2020 haben wir bereits geschildert, warum wir mit der Planung nicht einverstanden sind.

Dieses Schreiben gilt auch weiterhin, auch wenn zwischenzeitlich versucht wurde unseren Einwand zu entkräften. Dazu später mehr.

Wir sind Anlieger und Eigentümer des im Nordwesten an das Baugebiet angrenzenden Grundstückes in der Bergstraße 3 in 55546 Hackenheim.

██████████ (Bruder von ██████████), hat ebenfalls Einwände gegen die Bebauungsplanänderung vorgebracht. Die Schreiben vom 28.03.2020 und 18.06.2020 sind uns bekannt und wir schließen uns den Ausführungen an. Um auf Wiederholungen zu verzichten bitten wir Sie, die dortigen Bedenken und Anregungen auch als Gegenstand unserer Einwände zu betrachten und zu bewerten.

Punkt 1

Uns ist aufgefallen, dass bei der Begründung zum Bebauungsplan Änderungen vorgenommen wurden. Diese erfolgten – was unser Haus betrifft – wohl schon vor einer Abwägung des Gemeinderats aufgrund unseres Schreibens vom 31.03.2020.

Punkt 2

Das halten wir für nicht in Ordnung und rechtlich bedenklich.

Auf Seite 11 der neuen Begründung vom 2.6.2020 ist jetzt plötzlich eine Schnittzeichnung eingefügt die das geplante Haus 9 höhenmäßig mit unserem Haus vergleicht.

Auf Seite 13 ist nachstehender Text zu lesen:

„Am stärksten wird das Anwesen Bergstraße 3 (Flur 4, Flurstück 73/2) betroffen sein, da dieser Flachdachbau um 2,4 m von dem planungsrechtlich möglichen Bau überragt wird. Im gegenständlichen Fall weist die Höhe des Gebäudes mit einem Flachdach des Anliegers 186,5 m ü NN auf, für den angrenzenden Neubau sind eine maximale Gebäudehöhe von 188,9 m ü NN und eine maximal zulässige Wandhöhe von 184,5 m ü NN zulässig. Der Abstand zwischen Baugrenze und Baukörper des Bestandsgebäudes Bergstraße 3 (Flur 4, Flurstück 73/2) beträgt ca. 7,7 m. Da die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen eingehalten werden, können jedoch aus Sicht des Planungsträgers keine Beeinträchtigungen



hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse in Hinblick auf Besonnung, Beschattung – auch vor dem Hintergrund, dass lagebedingt allenfalls vormittags eine Beschattung durch den Neubau überhaupt erfolgen kann – auf dem Grundstück der Einwenderin festgestellt werden.“

Der Planungsträger hat also schon festgestellt, dass es keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse für uns gibt.

Wann wurde dies festgestellt?

Planungsträger ist laut der Planzeichnung die Ortsgemeinde Hackenheim.

Wann war eine Gemeinderatssitzung zu unserem Einwand vom 31.03.2020?

Wer hat den o.g. Beschluss gefasst?

Warum hat man uns das Ergebnis zu unserem Schreiben vom 31.03.2020 noch nicht mitgeteilt?

Warum greift hier der Planer einseitig einem Gemeinderatsbeschluss vor?

Die Bürgerbeteiligung ist noch nicht abgeschlossen und die Offenlage läuft noch. Woher wusste der Planer von unserem Schreiben?

Wer hat dem Planer erlaubt, die Begründung im laufenden Verfahren zu unserem Nachteil abzuändern?

Warum ist die Originalbegründung aus der Internet-Offenlage entfernt worden?

Warum macht man eine zweite Bürgerbeteiligung wenn doch schon entschieden wurde?

Will man uns Bürgern damit frühzeitig aufzeigen, dass unsere Einwände sinnlos sind und wir nichts mehr vorzutragen brauchen?

Wie soll der Gemeinderat jetzt noch gerecht abwägen, wenn unsere Bedenken aus der ersten Offenlage in der neuen Begründung schon entkräftet wurden?

Entspricht dieses Vorgehen dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB?



Wir sind sehr enttäuscht, wie hier mit unseren Bedenken umgegangen wird.

Alle oben gestellten Fragen machen wir deswegen ausdrücklich zum Gegenstand unseres heutigen Einwands und bitten um Beantwortung.

Auch inhaltlich sind wir mit den eingefügten Argumenten nicht einverstanden und halten an unserer Meinung lt. Schreiben vom 31.03.2020 vollinhaltlich fest.

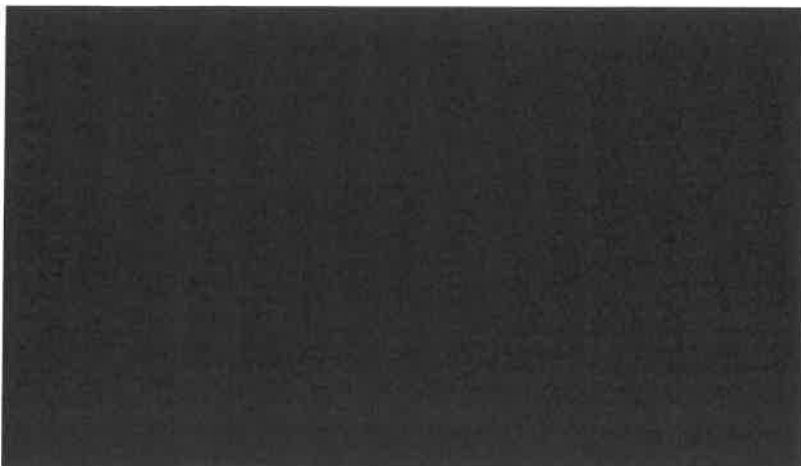
Es sollte aus unserer Sicht bei den Festsetzungen zu Gebäudehöhen und dem Maß der baulichen Nutzung aus dem noch rechtsgültigen Bebauungsplan bleiben.

Mit den neu eingefügten Zeichnungen und dem o.g. Text will man offensichtlich beim Gemeinderat den Eindruck erwecken, dass Alles gar nicht so schlimm werden wird. Hierdurch wird aus unserer Sicht offensichtlich dem Investor zugearbeitet. Das ist aus unserer Sicht nicht akzeptabel.

Die geplante Gemeinschaftsanlage wird sich nicht in das Ortsbild einfügen, sie verschlechtert zudem durch die hohe Flächenversiegelung die Belange von Umwelt und Natur gravierend und nachhaltig.

Weitere Einwendungen und ggf. weitere rechtliche Schritte behalten wir uns vor.

Mit freundlichen Grüßen





Hackenheim, 6.7.2020

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Kreuznach
Eing.: 07. Juli 2020

EINSCHREIBEN

An die

Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplanes Ringstraße 55546 Hackenheim

- Bedenken und Einwände gegen die Planung
- Neue Bürgerbeteiligung vom 8.6.2020 bis 9.7.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir fristgerecht weitere Bedenken und Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Ringstraße in Hackenheim vorbringen.

Mit Schreiben vom 31.03.2020 haben wir bereits geschildert, warum wir mit der Planung nicht einverstanden sind.

Auch im Rahmen der neuen Bürgerbeteiligung haben wir uns schriftlich geäußert.

Diese Schreiben gelten auch weiterhin in vollem Umfang.

Wir sind Anlieger und Eigentümer des im Nordwesten an das Baugebiet angrenzenden Grundstückes in der Bergstraße 3 in 55546 Hackenheim.

Bei der jetzigen Bürgerbeteiligung ist im Internet auch erstmals der Geotechnische Untersuchungsbericht vom 03.04.2019 zum Bebauungsplan veröffentlicht worden.

Punkt 3

Wir haben diesen mit Interesse gelesen da wir ja vor einigen Jahren bei unserem Hausbau durch ein Bodengutachten auf die bestehenden Probleme (Rutschareal, Massenbewegungen, begutachtete Bauwerksschäden an Nachbargebäuden, nach Südsüdwest gerichtete Hangbewegungen) im Bereich unseres Hauses hingewiesen wurden.

Uns verwundert nun, dass bei dem für das Baugebiet Ringstraße erstellten Gutachten offensichtlich nichts von den o.g. Gefahren festgestellt wurde.

Das Plangebiet grenzt direkt an unser Grundstück an und die in unserem Bodengutachten aufgezeigten Probleme wie z.B. „nach Südsüdwest gerichtete Hangbewegungen“ betreffen mit Sicherheit nicht nur unser Grundstück, sondern vermutlich die gesamte Hanglage zwischen Kreuznacher Straße und der Konrad Adenauer Straße.

Hierfür spricht u.E. auch eine Beobachtung, die die Eigentümer des Hauses Kreuznacher Straße 15, Dr. Norbert Weißmann und Michaela Weißmann gemacht haben. Im Kreuzungsbereich Bosenheimer/Kreuznacher Straße entsteht seit Jahrzehnten immer wieder im Straßenbelag fast exakt quer zur Fahrtrichtung nach Bad Kreuznach bzw. Volxheim eine Delle die sich in einem stets langsam vergrößernden Riss im Straßenbelag manifestiert. Dieser geht über die gesamte Fahrspur und führt zu Erschütterungen im Haus Kreuznacher Straße 15, wenn schwere LKW darüberfahren. Um diese Bodenunebenheit wieder zu beseitigen, wurde bei der letzten Erneuerung des Straßenbelags in der Bosenheimer Straße auch der Kreuzungsbereich der beiden Straßen durch den LBM nachträglich neu geteert.

Die damaligen gutachterlichen Feststellungen dürften somit auch Teile des Bebauungsplangebiets betreffen.



Wir befürchten, dass der vom Investor beauftragte Gutachter seine Tätigkeit nur auf das neue Baugebiet fokussiert hat.

Das Gutachten bezieht sich fast ausschließlich auf die geplanten Baumaßnahmen. Die Geländeänderungen des gesamten Gebietes werden nur beiläufig erwähnt.

Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke werden nicht beurteilt.

Der Gutachter für unser Baugrundstück hat sich damals auch mit den geländebedingten Schäden an den Nachbargebäuden beschäftigt.

Wir zitieren nachstehend aus dem Bodengutachten zu unserem Grundstück:

„Rutschungen

Nach den in der CDM zum Baugrund vorliegenden Erfahrungen sind Hanglagen, deren Untergrund aus bindigen Tertiärsedimenten ausgebildet wird, infolge verbreiteter labiler Standsicherheitsverhältnisse häufig von Massenbewegungen betroffen.

Großflächige Rutschareale sind im Nahbereich bekannt.

Rutschgefährdet sind insbesondere die feinkörnigen Ablagerungen des Oligozäns. Dies umso mehr, wenn in durchlässigeren Bereichen temporäre Wasserführungen gegeben sind.

Die entscheidenden Faktoren, die zu den vorstehend genannten Massenbewegungen führten, sind auch im Untersuchungsgebiet zu finden.

So sind die im Untersuchungsgebiet begutachteten Bauwerksschäden der Nachbargebäude auf eine etwa nach Südsüdwest gerichteten Hangbewegung zurückzuführen.“

Zitat Ende



Bei unserem Hausbau waren aufgrund der Hangproblematik überdurchschnittlich umfangreiche Maßnahmen für die Standsicherheit erforderlich. Diese gingen während der Bauphase noch deutlich über die Empfehlungen des Gutachters hinaus.

Das jetzige Gutachten erwähnt die Problematik der Hangbewegungen nicht.

Wie sich dies auf die Standsicherheit der neuen Häuser auswirkt bleibt Sache des Bauträgers und der Hauskäufer.

Der Gemeinderat als Planungsträger des Bebauungsplangebietes sollte unseres Erachtens aber genau prüfen, ob das vorgelegte Gutachten ausreichend ist, um auch die Belange der Anlieger zu berücksichtigen und deren Gebäude und Grundstücke vor befürchteten Schäden zu schützen. In evtl. erforderlich werdenden Zivilprozessen wird man auch die Rolle der Gemeinde im Bebauungsplanverfahren betrachten müssen.

Die massiven Geländeänderungen an unserer Grundstücksgrenze betreffen uns direkt.

Dort soll in der nordwestlichen Ecke für das geplante Haus Nr. 9 so tief abgegraben werden, dass die OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) 2,92m. unterhalb des jetzigen Geländes (Garten Bergstraße 5) liegt. Eine L-Stein-Mauer soll lt. Prospekt der Volksbank den nördlichen Hang abfangen. Dafür müsste schätzungsweise 3,50m tief senkrecht abgegraben werden.

Die Höhenangaben lt. Planzeichnung in der Anlage 1 des Gutachtens des Labors Gumm vom 03.04.2019 lassen erkennen, dass entlang unserer gesamten östlichen Grundstücksgrenze ebenfalls massive Abgrabungen erfolgen sollen um das sehr hohe Haus Nr. 9 (Höhe = 10,90m) bestmöglich im Boden zu versenken.

Dies beunruhigt uns sehr. Das Gutachten des Labors Gumm beinhaltet keine Maßnahmen für den Schutz unseres Wohnhauses und unseres Grundstücks.



Wir haben damals viel zusätzliches Geld investieren müssen, um die Standsicherheit unseres Hauses im Problemgebiet zu gewährleisten.

Der Bauträger nebenan plant lt. den Ausführungen des Gutachtens mit herkömmlichen Streifenfundamenten und L- Stein- Wänden an den Nachbargrenzen.

Hierzu gibt es noch nicht einmal Einzeichnungen im Bebauungsplan.

Zu den L- Stein Mauern, die an der gesamten nördlichen Grenze des Baugebiets den Hang abfangen sollen, sagt das Gutachten überhaupt nichts aus.

Aus unserer Sicht ist dies aber mindestens genauso wichtig wie die Hinweise auf die Absicherung der Baugruben.

Zu den Streifenfundamenten und Bodenplatten der geplanten Häuser sind umfangreiche Ausführungen im Gutachten enthalten, zu den L- Stein- Wänden leider nicht.

Wir bitten den Gemeinderat, die Problematik der Hangbewegungen und Rutschungen nicht zu unterschätzen.

Die seit Jahren festzustellenden Risse im Belag der St. Michael Straße und die Bauwerksschäden an einigen anliegenden Häusern (eines musste ja schon abgerissen werden), dürften den Mitgliedern des Ortsgemeinderates bekannt sein.

Die geplanten Baumaßnahmen erfordern aufgrund der beabsichtigten Gebäudehöhen massive Geländeänderungen.

Es sind keine Maßnahmen aus den Unterlagen erkennbar die unsere Befürchtungen entkräften könnten. Wir hoffen, dass es auch im Sinne der Gemeinderates ist, Schäden an den umliegenden Bestandsgebäuden zu vermeiden.

Wir bitten den Gemeinderat, ein Gutachten einzuholen, welches zum einen die Problematik der Rutschungen und Hangbewegungen beinhaltet und zum anderen Maßnahmen festlegt, wie unser Haus und Grundstück vor Schäden



geschützt werden kann, die durch die geplanten massiven Gelände-
änderungen zu erwarten sind.

Dieses Gutachten bitten wir dann zusammen mit dem angepassten
Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB offen zu legen damit wir es
einsehen und prüfen können.

Bitte erlauben Sie uns noch die folgende Bemerkung:

Sollten trotz unseres heutigen Hinweises auf die gutachterlich festgestellte
Problematik keine ergänzenden Untersuchungen und Maßnahmen eingeleitet
werden, betrachten wir dies als Fehler bei der Ermittlung des
Abwägungsmaterials (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Weitere Einwendungen und ggf. weitere rechtliche Schritte behalten wir uns vor.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis recht herzlich.

Mit freundlichen Grüßen

**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö2
vom 06.07.2020**

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht erkennbar, inwieweit die vorgetragenen Belange des Einwenders Ö7 auf die Einwender Ö2 übertragbar wären, da auf dem Grundstück der Einwenderin Ö2 keine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt. Es sei im Weiteren auf die Stellungnahme Ö7 verwiesen.

Zu Punkt 2:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.03.2020 bis einschließlich zum 06.04.2020. Da im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie im Zuge der verfügten Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen der allgemeine Publikumsverkehr in der Verwaltung gesperrt wurde, war offensichtlich, dass die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 BauGB wiederholt werden muss.

Die im diesem durchgeführten Verfahrensschritt von Seiten der Öffentlichkeit eingegangenen Bedenken und Anregungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden geprüft und als Abwägungsmaterial gewertet. Um die privaten und öffentlichen Belange untereinander gerecht abwägen zu können, wurden zwischen den beiden Verfahrensschritten Geländeschnitte angefertigt, welche die geplante Höhenentwicklung visualisiert und es zulässt, die Auswirkungen auf die jeweiligen betroffenen Anlieger darstellen zu können. Die Begründung wurde in diesen Punkten redaktionell fortgeschrieben, ein Beschluss ist hierfür nicht erforderlich. Das BauGB regelt nämlich mit Ausnahme des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) nicht, ob für die einzelnen Schritte eines Bauleitplanverfahrens Beschlüsse der Gemeinde notwendig sind. Selbst die Abwägung in Einzelschritten nach jedem Beteiligungsschritt und ein jeweiliger Beschluss darüber ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, denn die endgültige Entscheidung über die Stellungnahmen fällt mit der verbindlichen Entscheidung über den Bebauungsplan (= Satzungsbeschluss). Die Bedenken, dass schon alles entschieden sei und die Einwände der Öffentlichkeit sinnlos seien, sind daher unbegründet.

In § 4b BauGB wird ausdrücklich geregelt, dass die Gemeinde zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 bis 4a BauGB einem Dritten übertragen kann. Dies beinhaltet eben auch die Prüfung und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen von Öffentlichkeitsbeteiligungen. Das damit beauftragte Planungsbüro wird dabei im Interesse der Gemeinde gemäß der vom Rat getroffenen Beschlusslage in enger Abstimmung mit der Gemeinde und der Verwaltung tätig. Die Planungshoheit der Ortsgemeinde bleibt davon selbstverständlich unberührt.

Die in § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB geregelte Mitteilung über das Ergebnis erfolgt in der Regel nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Zu Punkt 3:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung auf Seite 8 beschrieben, befindet sich der Geltungsbereich außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht verzeichnet.

Es wurde ein Baugrundgutachten nach dem einschlägigen Stand der Technik erstellt und der Offenlage zugeführt. Im Zuge der Auswertung der eingegangenen Stellungnahme des Einwenders wurde das Bodenmechanische Labor GUMM erneut einbezogen. Mit Schreiben vom 21.07.2020 wurde vom Fachgutachter eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben, die als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt ist. Auch der Fachgutachter bestätigt die Lage außerhalb von vermuteten und nachgewiesenen Rutschgebieten. Die dort aufgeführten Allgemeinen Hinweise und Empfehlungen werden zur Wahrung der kommunalen Hinweispflicht in die Allgemeinen Hinweise der textlichen Festsetzungen übernommen und dem Bauträger zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet.

Es sei darauf hingewiesen, dass das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz als zuständige Fachbehörde das Thema Hangrutschung in seinen Stellungnahmen nicht thematisiert.

Zusätzliche Untersuchungen sind auf Ebene der Bauleitplanung daher nicht erforderlich.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

An der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird festgehalten.

Die vom Bodenmechanischen Labor GUMM aufgeführten Empfehlungen werden in das Kapitel Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 12

Nein: 1

Enthaltung: 2




per Einwurf-Einschreiben

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach
Rheingrafenstraße 11
55583 Bad Kreuznach

24.03.2020
170/20BR-Ha

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass uns 
55546 Hackenheim mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat.

Eine Vollmacht fügen wir diesem Schreiben anbei.


Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 63, Kreuznacher Straße 12, 55546 Hackenheim.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin erheben wir hiermit im Rahmen der Offenlagefrist gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Einwendungen:

1.

Wir sind zunächst der Auffassung, dass die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der bestehenden Corona-Pandemie nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Die Auslegung bedeutet, dass die auszulegenden Unterlagen an dem bezeichneten Ort vollständig sichtbar, griffbereit und als zusammengehörig erkennbar der Öffentlichkeit zugänglich sein müssen (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.07.1973 – II 458.70).



Jedermann muss also leicht und ohne unzumutbare Schwierigkeiten in die Unterlagen Einblick nehmen können. Insbesondere dürfen die Unterlagen nicht erst dadurch zugänglich werden, dass weitere Fragen und Ersuchen an Bedienstete der Gemeinde notwendig werden.

Eine solche Einsichtnahme ist vorliegend bereits deshalb nicht gewährleistet, weil ausweislich des Amtsblattes die Einsichtnahme in die Unterlagen nur sehr eingeschränkt möglich ist.

So war dem Amtsblatt zu entnehmen, dass ein Besuch Ihres Verwaltungsgebäudes in Bad Kreuznach ab dem 16. März 2020 nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich war.

Die Dauer der Auslegung muss in der Regel die üblichen Dienststunden mit Publikumsverkehr umfassen. Eine Beschränkung auf täglich wenige Stunden wäre bereits bedenklich (siehe OVG Lüneburg, Beschluss vom 09.07.1969 – I C. 1.68).

Erst recht darf eine Terminvereinbarung nicht verlangt werden, da dann die Einsichtsmöglichkeit durch den Bürger in unzulässiger Weise beschränkt würde.

Unseres Erachtens muss deshalb die Offenlage wiederholt werden.

Die nachfolgenden Ausführungen erfolgen deshalb nur vorsorglich.

2. Städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB:

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Daran fehlt es vorliegend, da es sich um eine Gefälligkeitsplanung zugunsten des Investors „Wengerter Bau GmbH“ handelt.

Hier ist insbesondere von Bedeutung, dass die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in ganz erheblichem Umfang von der derzeitigen Rechtslage abweichen.

Bereits 1997/1998 wurden diese weitreichenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bereits diskutiert.

Hiergegen hatten benachbarte Eigentümer Einwendungen erhoben, so dass es letztlich zu dieser erheblichen Nachverdichtung nicht gekommen war.

Nunmehr soll offensichtlich wiederum zugunsten des Investors, der Firma Wengerter Bau GmbH, eine maßgeschneiderte Planung zu deren Gunsten erfolgen.

3. Verstoß gegen § 13 a BauGB:

Die Ortsgemeinde beabsichtigt den Erlass eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind.

Es ist nicht ersichtlich, dass diesbezüglich eine Prüfung vorgenommen wurde.

Die Ausführungen im landespflegerischen Beitrag zu dem im Jahre 1997/1998 erlassenen Bebauungsplan sprechen dafür, dass ein solcher Eingriff zu erwarten ist. Gem. Ziffer 3.2.3 des landespflegerischen Beitrags sind Gebüsch und Gärten im Biotopverbund betroffen, die Rückzugsräume und Nahrungsquelle für Vögel, Kleinsäuger, aber auch für viele Wirbellose sind.

Eine weitere Eingriffsbewertung musste im Jahre 1998 nicht erfolgen, da damals die entsprechenden Vorschriften nicht so streng waren wie heute.

Umso intensiver ist nach den heute geltenden Vorschriften zu prüfen, ob entsprechende Umweltbelange betroffen sind.

Offensichtlich wurden diesbezüglich keine Gutachten eingeholt.

Dies wäre jedenfalls deshalb notwendig gewesen, weil sich aus der Planbegründung, Ziffer 9.1, ergibt, dass als streng geschützte Art der Turmfalke, der Schwarzmilan und der Mäusebussard als Nahrungsgast erfasst wurden.

4. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Gerügt wird die sehr intensive Form der Nachverdichtung.



Gegenüber der derzeit geltenden Rechtslage sollen die zulässigen Firsthöhen von 7,50 m auf 10,90 m angehoben werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss gegenüber der derzeitigen eingeschossigen Bebauung angehoben.

Auch soll die Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,4 plus einer Überschreitung auf 0,7 erhöht werden.

Auch sollen weitere 500 m² der Naturfläche ohne Ausgleichsmaßnahmen versiegelt werden.

Das Grundstück unserer Mandantin grenzt in nordöstlicher Richtung unmittelbar an die geplante neue Bebauung an.

Es ist absehbar, dass sich durch die gravierenden Nachverdichtungsmaßnahmen die Verschattung des Grundstücks unserer Mandantin ganz erheblich verstärken wird. Gleiches gilt auch für die allgemeine Belichtung, Belüftung und Besonnung.

5. Verkehrslärm und Abgase:

Wie sich aus den Planunterlagen ergibt, soll die Erschließung über die Kreuznacher Straße erfolgen.

Die Kreuznacher Straße ist eine klassifizierte Landesstraße gem. § 3 Nr. 1 des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz (Landstraße I. Ordnung – L 412).

Die L 412 ist an dieser Stelle sehr stark befahren. Die zusätzliche Straßeneinmündung liegt an einer relativ unübersichtlichen Stelle im Kurvenbereich. Es drohen somit Verkehrsunfälle, aber auch ein Stocken des Verkehrsflusses.

Dies war offensichtlich Anlass dafür, dass bei dem Erlass des Bebauungsplans im Jahre 1997/1998 eine Erschließung über die Kreuznacher Straße abgelehnt wurde und vielmehr eine Erschließung des Baugebiets in südlicher Richtung über die Ringstraße erfolgt ist.

Man hat also offensichtlich aus gutem Grund von einer Anbindung des Baugebiets an die Kreuznacher Straße abgesehen.



Mittlerweile hat sich der Straßenverkehr in erheblichem Umfang intensiviert, so dass sich aus heutiger Sicht erst recht eine Erschließung über die Kreuznacher Straße verbietet.

Darüber hinaus ist das Grundstück unserer Mandantin durch die L 412 bereits in erheblichem Umfang durch Straßenverkehr und den hiermit verbundenen Verkehrslärm und die Abgase belastet. Frühere Verkehrszählungen hatten ergeben, dass an normalen Werktagen mehr als 12.000 Fahrzeuge das Grundstück unserer Mandantin passieren. Auch wenn das hier streitgegenständliche Baugebiet relativ überschaubar ist, wird die zusätzliche Frequenzierung zu einer weiteren Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mandantin führen.

Des Weiteren wird mit einem erheblichen Parksuchverkehr zu rechnen sein. In dem Wohngebiet ist nur eine kleine private Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Besucherstellplätze existieren nicht. Es ist deshalb absehbar, dass Besucher des Wohngebietes zunächst einmal die private Straßenverkehrsfläche befahren, um einen Parkplatz zu suchen und dann nach vergeblicher Suche das Baugebiet wieder verlassen. Auch dies führt zu einem unnötigen und zusätzlichen Fahrzeugverkehr, der zu entsprechenden Beeinträchtigungen unserer Mandantin führt.

Es ist auch darauf zu verweisen, dass gemäß Ziffer 8 der Planbegründung offensichtlich ein Gutachten eingeholt wurde.

Dieses Gutachten ist für unsere Mandantin nicht einsehbar, was hiermit aus Verfahrensgründen gesondert gerügt wird.

In der Planbegründung ist ausgeführt, dass das Gutachten zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um einen erheblichen Wert (bis zu 15 dB(A)) gelangt.

Es ergibt sich aus den Festsetzungen nicht, wie diese Überschreitung eliminiert werden soll.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nach den Ausführungen in der Planbegründung angeblich unverhältnismäßig.

Die in Ziffer 8 erwähnten passiven Schallschutzmaßnahmen sind nur pauschal aufgeführt.

Im Übrigen befasst sich dieses Lärmschutzgutachten ganz offensichtlich nur mit der Lärmbelastung der geplanten neuen Bebauung, nicht aber mit der zusätzlichen Lärmbelastung des Wohngebäudes unserer Mandantin. Dies ergibt sich aus Seite 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.



Wie bereits oben ausgeführt, führt die neue Planung aber auch zu einer höheren Intensität der Fahrzeugbewegungen, so dass auch die Auswirkungen auf das Grundstück unserer Mandantin hätten untersucht werden müssen.

Insoweit wird ein Ermittlungsdefizit gerügt.

6. Umweltbelange:

Die beabsichtigte Planung verstößt auch gegen die Belange von Umwelt- und Naturschutz.

Insoweit ist zunächst darauf hinzuweisen, dass § 13 a Abs. 2 BauGB zwar vom Verfahren der Umweltprüfung befreit, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen (VGH Kassel, Urteil vom 25.09.2014 – 4 C 1328/12).

Im vorliegenden Fall findet eine deutliche Nachverdichtung statt.

Selbst nach den Ausführungen in der Planbegründung, Seite 13, 1. Absatz, erhöht sich die planungsrechtliche mögliche Neuversiegelung gegenüber dem Status quo um ca. 500 m².

Bislang handelt es sich bei der Fläche um gartenbaulich genutzte Grundstücke, die eine Ruhe- und Erholungsfläche darstellen.

Es ist nunmehr beabsichtigt, eine höchst mögliche Versiegelung und Bebauung im Interesse des Investors zu erreichen.

Die Belange von Umwelt- und Naturschutz werden nicht ausreichend berücksichtigt.

Insbesondere wird der landespflegerische Beitrag aus dem Jahr 1998 nicht berücksichtigt. Hier finden sich bereits für die damals geltende Rechtslage eine Abschätzung der Eingriffsfolgen sowie Ausführungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen (Ziffer 3.3.2).

Es ist nicht ersichtlich, wie diese Umstände bei der jetzt geplanten Bebauung berücksichtigt wurden.

Es ist auch widersprüchlich, wenn einerseits das Vorhandensein streng geschützter Arten (Turmfalke, Schwarzmilan und Mäusebussard) dokumentiert

werden, andererseits aber ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial verneint wird (Ziffer 9.1 der Planbegründung).

Es stellt sich hier die Frage, in welcher Intensität die Auswirkungen auf Vegetation und Tierwelt überhaupt untersucht und in den Blick genommen wurden.

7. Standort Müllbehälter:

Aus der Planbegründung, Seite 8, letzter Absatz, ergibt sich, dass aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge an der Stichstraße an der Einmündung zur Kreuznacher Straße innerhalb der privaten Verkehrsfläche eine Müllbehältersammelstelle errichtet werden soll.

Eine entsprechende Festsetzung fehlt allerdings.

Unsere Mandantin erhebt hiergegen Einwendungen, da durch die Ansammlung der Müllbehälter mit erheblichen Geruchs- und Lärmbelästigungen zu Lasten unserer Mandantin zu rechnen ist. Das Grundstück und der Ruhe- und Gartenbereich unserer Mandantin befindet sich unmittelbar angrenzend an dem geplanten Standort für die Müllbehälter.

8. Standort Heiztechnikzentrale:

Über den Standort der Heiztechnikzentrale enthält die Planbegründung und die Festsetzungen keinerlei Aussage.

Aus einem Verkaufsprospekt ergibt sich aber, dass die Heiztechnikzentrale (HTZ) unmittelbar an der südwestlichen Grenze zum Grundstück unserer Mandantin errichtet werden soll.

Hier ist zunächst zu rügen, dass es insoweit an einer verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan fehlt.

Darüber hinaus wird auch hier der Einwand erhoben, dass durch die unmittelbare Nähe der Heiztechnikzentrale zum Grundstück unserer Mandantin Lärm- und Abgasimmissionen zu befürchten sind.

Nur der Vollständigkeit halber sei noch angemerkt, dass die Existenz einer Heiztechnikzentrale der üblichen Baupraxis des Investors entspricht, die der Unterzeichner aus mehreren Gerichtsverfahren mit Wohnungseigentümergeinschaften kennt. Regelmäßig wird hier ein kleines Flurstück heraus-

parzelliert, welches im Eigentum des Investors verbleibt. Dort wird dann die Heiztechnikzentrale errichtet und die Eigentümer angeschlossen. Die Energiebeschaffung liegt dann weiter in den Händen des Investors, der – so in den dem Unterzeichner vergleichbaren Fällen – durch verbundene Unternehmen billig Energie einkauft und teuer an die Erwerber weitergibt.

9. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist zwar als solches für unsere Mandantin nicht nachteilig.

Wir rügen aber dennoch, dass durch die geplante Bebauung gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz verstoßen wird.

Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Dies ist deshalb fraglich, weil sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebes an. Es ist damit zu rechnen, dass durch den landwirtschaftlichen Betrieb Lärm- und Geruchsmissionen verursacht werden, die das Wohnen im Plangebiet nicht unwesentlich stört.

Mit diesem Konflikt befasst sich die Planbegründung nicht.

Mit freundlichen Grüßen



Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die Bevollmächtigte(n) erbeten!

wegen

*1. Änderung / Ergänzung des Bewohnungsplans
"An der Ringstraße"*

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO, 73, 74 OWiG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Betragsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung oder Vermeidung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbehelfen und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision; Verzicht nach § 147 FamFG.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz-, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

Einheitsvollmacht (1751-XI/10)
Bestell-Nr. 33140-00

!Soldan



(Ort, Datum)

Hackerheim, 18.03.2020

**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö3
vom 24.03.2020**

Zu Punkt 1:

Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.

Da im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie im Zuge der verfügbaren Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen der allgemeine Publikumsverkehr in der Verwaltung gesperrt wurde, war offensichtlich, dass die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 BauGB wiederholt werden muss.

Zu Punkt 2 – Städtebauliche Erforderlichkeit:

Die Bedenken hinsichtlich der fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit werden zurückgewiesen.

Eine Planung muss städtebaulich begründet sein, wobei private Belange zur Verwirklichung von Bauabsichten eine Aufstellung eines Bebauungsplans durchaus auslösen können. Die Gemeinde muss sich jedoch letztlich durch Gründe der städtebaulichen Ordnung, nicht allein von der Förderung privater Interessen leiten lassen. Entscheidend ist, ob die gemeindliche Planung ein Planungsziel verfolgt, das den Grundsätzen der Bauleitplanung gerecht wird.

Die Bebauungsplanänderung wird, wie in der Begründung beschrieben, erforderlich, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung als auch den sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien sowie der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan dient zudem der Innenentwicklung, da ein nicht mehr genutztes Gelände einer Folgenutzung zugeführt wird. Die Planung entspricht daher dem Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV), wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung habe. Um der Innenentwicklung substanziell Raum zu schaffen, ist es erforderlich, auch Festsetzungen von Bebauungsplänen nachverdichtend zu ändern. Dass dabei insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des über 20 Jahre alten rechtskräftigen Bebauungsplans geändert werden, ergibt sich vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einerseits aus sowie der geänderten Nachfrage sowie der Vorgabe des kostengünstigen Bauens andererseits.

Zu Punkt 3 – Verstoß gegen § 13a BauGB:

Der Vorwurf des Verstoßes gegen § 13a BauGB wird zurückgewiesen.

Der Geltungsbereich befindet sich im in mitten der Ortslage Hackenheims. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Nahetal“ befindet sich ca. 1,5 km südwestlich der Ortslage. Entfernungs- und lagebedingt können Beeinträchtigungen auf die Zielarten und Erhaltungsziele des 17.000 ha großen Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die als Anlage Gegenstand der Begründung ist. Es wurde jedoch versäumt, die Unterlage mit offenzulegen, was in der erneuten Offenlage nachgeholt wurde.

Zu Punkt 4 – Maß der baulichen Nutzung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen und an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird festgehalten.

Es ist dem Planungsträger bewusst, dass die festgesetzten Maße zum Maß der baulichen Nutzung die derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überschreiten. Aus diesem Grund wird u.a. auch zur Sicherung der angestrebten Nachverdichtung die gegenständliche Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird. In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Somit ist eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen nicht geboten.

Im gegenständlichen Fall weist die Höhe des Gebäudes gemäß einer im Vorfeld durchgeführten Vermessung mit einem Satteldach der Einwenderin 185,2 m ü NN auf und die Traufhöhe 183,2 m ü. NN auf. Für den angrenzenden Neubau – der südwestlich des Bestandsgebäudes des Einwenders positioniert werden kann – sind eine maximale Gebäudehöhe von 187,1 m ü NN (+1,9 m im Vergleich) und eine maximal zulässige Wandhöhe von 182,7 m ü NN (-0,5 m im Vergleich) zulässig. Da jedoch die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen eingehalten werden, können keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse in Hinblick auf Besonnung, Beschattung und Durchlüftung – auch vor dem Hintergrund, dass lagebedingt allenfalls in einem Zeitfenster am Nachmittag eine Beschattung durch den Neubau überhaupt erfolgen kann und auf der betroffenen Seite des Gebäudes des Einwenders aktuell gar keine Fenster vorhanden sind – auf dem Grundstück der Einwenderin festgestellt werden.

Zu Punkt 5 – Verkehrslärm und Abgase:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es ist nicht Aufgabe der Bebauungsplanung für rechtmäßig errichtete Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches Schallschutzmaßnahmen – die aus einer Überschreitung der Orientierungswerte durch den Verkehr der Kreuzbacher Straße resultieren – festzusetzen.

Für die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wurden auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 getroffen. Diese sind unter den Ziffern II.1.9.1 und II.1.9.2 hinreichend bestimmt, so dass der Verwurf, die Festsetzungen wären nur pauschal aufgeführt und die Infragestellung der Wirksamkeit zurückgewiesen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten (maximal 12 WE sind zu erwarten) wird sich das Verkehrsaufkommen nicht entscheidungserheblich erhöhen. Die künftig zu erwartende zusätzliche Belastung dieses Punktes durch das geplante Neubaugebiet soll im Folgenden dargelegt werden, um die tatsächliche zu erwartende Belastung einordnen zu können. Als Anhaltspunkte für eine grobe Ermittlung für den neu entstehenden (zusätzlichen) Verkehr soll folgende (konservative, d.h. Maximalannahmen) Berechnung der Ziel-/Quellverkehre auf der Grundlage der spezifischen Werte des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ (Heft 53/1-2006 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung HSVV) und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV 2006) dienen:

Wohneinheiten	12
Einwohner / Wohneinheit	2,5
Einwohner	30
Wegehäufigkeit / Einwohner	4
Wege / Tag	120
PKW Wege / Wege	90
PKW Besetzungsgrad (Personen / PKW)	1,5
PKW Fahrten	60
Binnenverkehr in Prozent	0
Binnenverkehr (PKW / Tag)	0
Einwohnerverkehr außerhalb des Gebietes (%)	10%
Einwohnerverkehr außerhalb des Gebietes (PKW / Tag)	6
Besucherverkehr	15%
Besucherverkehr (PKW / Tag)	9
Summe Ziel- und Quellverkehr (PKW / Tag)	63

PKW-Quellverkehr	32
PKW-Zielverkehr	32

Güterverkehr (LKW Fahrten / Einwohner)	0,05
Güterverkehr (LKW Fahrten / Tag)	2

Stündlicher Quellverkehr	
Stundenfaktor 07:00 bis 08:00 Uhr (%)	14%
Quellverkehr 07:00 bis 08:00 Uhr (PKW / Stunde)	4
Stündlicher Zielverkehr	
Stundenfaktor 17:00 bis 18:00 Uhr (%)	5%
Quellverkehr 17:00 bis 18:00 Uhr (PKW / Stunde)	2

Stündlicher Zielverkehr	
Stundenfaktor 07:00 bis 08:00 Uhr (%)	2%
Zielverkehr 07:00 bis 08:00 Uhr (PKW / Stunde)	1
Stundenfaktor 17:00 bis 18:00 Uhr (%)	12%
Zielverkehr 17:00 bis 18:00 Uhr (PKW / Stunde)	4

Aufgrund der Berechnungen wird deutlich, dass der Quell- und Zielverkehr in der morgendlichen Spitzenstunde mit 5 Pkw pro Stunde und der Quell- und Zielverkehr in der abendlichen Spitzenstunde mit 6 Pkw pro Stunde keine nennenswerte Erhöhung darstellt und somit keine erhebliche Beeinträchtigung oder gar Gesundheitsgefährdung zur Folge haben wird. Eine schallgutachterliche Bewertung ist, wie bereits vom Schallgutachter konstatiert wurde, nicht erforderlich. Die verkehrsbedingten Folgen innerhalb des Baugebietes sind als zumutbar anzusehen.

Eine alternative Erschließung über die im rechtskräftigen Bebauungsplan noch festgesetzte (aber nicht hergestellte) Straßenverkehrsfläche ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit und der Tatsache, dass die dafür ursprünglich vorgesehene Parzelle 69/2 teilweise mit baulichen Anlagen überbaut ist, nicht möglich. Darüber hinaus würde diese Trasse einen höheren immissionsschutzrechtlichen Konflikt bergen, da eine höhere Anzahl an Wohngebäuden durch diese alternative Trassenführung tangiert wären.

Zu Punkt 6 – Umweltbelange:

Der Vorwurf einer fehlenden Berücksichtigung der Umweltbelange wird zurückgewiesen

Die Belange von Umwelt- und Naturschutz wurden ausdrücklich in Kapitel 9 „Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz“ behandelt, der Vorwurf einer Nicht-Beachtung kann daher nicht nachvollzogen werden.

Zur Beurteilung wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit aktueller Kartierung der Biotoptypen und systematische Erfassung von Vögeln und Reptilien und einer Bewertung weiterer möglicher planungsrelevanter Arten durchgeführt, dessen Ergebnisse auf Seite 12 der Begründung zusammenfassend dargestellt sind. Da unter anderem versäumt wurde, das Gutachten den Unterlagen zur Offenlage beizufügen, wurde eine erneute Offenlage durchgeführt. Turmfalke, Schwarzmilan und Mäusebussard wurden wie in der Begründung auf Seite 12 beschrieben, als überfliegende Nahrungsgäste erfasst, keine der Art brütet im Untersuchungsgebiet.

Es wurden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen abgeleitet und in Kapitel 9.2 dargestellt und soweit eine Rechtsgrundlage besteht, als solche planungsrechtlich festgesetzt.

Zu Punkt 7 – Standort Müllbehälter:

Die Bedenken werden zurückgewiesen

Eine flächenbezogene Festsetzung für die Unterbringung der Müllbehälter ist planungsrechtlich nicht erforderlich. Es ist vorgesehen, die Müllbehälter innerhalb der als Straßenverkehrsfläche

ausgewiesenen Fläche unterzubringen. Diese Fläche ist einerseits durch die private Grünfläche räumlich vom Grundstück des Einwenders getrennt und andererseits wurde eine bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen, die eine Einhausung sicherstellt, so dass die vom Einwender befürchteten Geruchs- und Lärmbelastigungen vermieden werden können.

Zu Punkt 8 – Standort Heiztechnikzentrale:

Die Bedenken werden zurückgewiesen

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. vorab veröffentlichte Exposees oder Prospekte keine Rechtswirkung entfalten. Ein solches Exposee wurde auch nicht der Offenlage zugeführt und kann daher auch nicht kommentiert werden. Der Bebauungsplan setzt keinen Standort für eine solche Heizzentrale fest. Dies ist auch städtebaulich nicht erforderlich, da einerseits die Lage im Sinne einer planerischen Zurückhaltung nicht eingeschränkt werden soll und diese Anlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO regelmäßig zulässig sind. Die Heiztechnikzentrale hat den Stand der Technik und den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Weiterführende Regelungen sind nicht erforderlich.

Zu Punkt 9 – Art der baulichen Nutzung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen

Es ist nicht erkennbar, inwieweit die vorgetragenen Belange des Einwenders Ö7 auf die Einwender Ö3 übertragbar wären, da auf dem Grundstück der Einwenderin Ö3 keine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt. Es sei im Weiteren auf die Stellungnahme Ö7 verwiesen.

Es wurde ein Schallgutachten erstellt, das sich mit dem landwirtschaftlichen Betrieb auseinandersetzt.

„Zudem befindet sich südwestlich ein Winzerbetrieb (Weingut Kronbergerhof). Es kann davon ausgegangen werden, dass relevante Geräuscheinwirkungen aufgrund von Anlagenlärm im Plangebiet nicht zu erwarten sind und somit eine diesbezügliche Untersuchung der schalltechnischen Situation nicht erforderlich ist. Nähere Ausführungen dazu gibt das Kapitel 2.“

Dort heißt es:

„Die Betriebsvorgänge des Winzerbetriebs südwestlich des Plangebiets finden auf der Hoffläche südlich einer Lager- und Betriebshalle statt. Die Geräuschabstrahlung der Betriebsvorgänge wird durch diese Bebauung, die sich zwischen Plangebiet und Hofstelle befindet, abgeschirmt¹. Relevante Geräuscheinwirkungen im Plangebiet sind somit vom Hofinneren nicht zu erwarten. Bei einer Bestandsaufnahme vor Ort /1/ wurden lediglich im nördlichen Teil des Winzergebäudes 2 Lüftungsöffnungen erfasst. Laut Aussagen des Betreibers sind diese jedoch nachts nicht in Betrieb, weswegen nach gutachterlicher Einschätzung auf eine Berücksichtigung dieser verzichtet werden kann.“

In der vorliegenden Situation wird aus den zuvor genannten Gründen auf eine Untersuchung des Anlagenlärms im Plangebiet verzichtet.“

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Betriebsinhabers wurde das Schallgutachten um die „Untersuchung des Anlagenlärms“ ergänzt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die ursprüngliche fachgutachterliche Einschätzung bestätigt wurde und eine Verträglichkeit zwischen den beiden angrenzenden Nutzungen konstatiert wird. Das aktualisierte Schallgutachten wurde der erneuten Offenlage zugeführt.

Eine räumliche Trennung ist demnach nicht erforderlich.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

An der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 11

Nein: 0

Enthaltung: 4

Ö3

Einwurf-Einschreiben

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach
Rheingrafenstraße 11
55583 Bad Kreuznach

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Kreuznach
Eing.: **22. Juni 2020**

16.06.2020
170/20BR-ck/Jn

**1. Änderung u. Ergänzung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“;
Zweite Offenlage gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 25.05.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir hatten mit Schreiben vom 24.03.2020 angezeigt, dass wir
55546 Hackenheim anwaltlich vertreten.

Wir hatten mit diesem Schreiben gegen die beabsichtigten Festsetzungen
des Bebauungsplans Einwendungen erhoben.

1. Unter anderem hatten wir gerügt, dass die Offenlage gemäß § 3
Abs. 2 BauGB aufgrund der bestehenden Corona-Pandemie nicht
ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Nunmehr soll ausweislich der amtlichen Bekanntmachung vom
25.05.2020 in der Zeit vom 08.06.2020 bis einschließlich 09.07.2020
eine weitere Offenlage erfolgen.

Trotz der noch andauernden Corona-Pandemie wurden jedoch die
Auslegungszeiten sogar noch verkürzt, nämlich Donnerstagnachmit-
tags auf lediglich 16.00 Uhr, statt 18.00 Uhr.

Dem gegenüber enthält die Veröffentlichung im Internet darüber hin-
aus den Hinweis, dass bei einer rechtzeitigen telefonischen Abspra-

che donnerstags auch Termine von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr vereinbart werden können.

Hier halten wir zunächst an unserem Einwand fest, dass eine Einsichtnahme nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung gegen § 3 Abs. 2 BauGB verstößt (OVG Berlin-Brandenburg Urteil vom 30.04.2015 – OVG 2 A 8.13)

Die Veröffentlichungen sind widersprüchlich, da die Veröffentlichung in der amtlichen Bekanntmachung keinen Hinweis darauf enthält, dass bei einer rechtzeitigen telefonischen Absprache donnerstags auch Termine von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr vereinbart werden können.

Dies kann Bürger, die sich beteiligen wollen, von einer Stellungnahme abhalten.

Das neu in Kraft getretene Planungssicherstellungsgesetz greift insoweit nicht, da dieses erst am 29.05.2020 in Kraft getreten ist und die amtliche Bekanntmachung vom 25.05.2020 datiert.

Gemäß § 6 des Planungssicherstellungsgesetzes ist deshalb dieser Verfahrensschritt zu wiederholen.

2. Unklar ist auch, ob hier die Zuständigkeiten gewahrt sind. Die Änderung des Planentwurfs erfolgte ganz offensichtlich ohne Einschaltung des Gemeinderats.

Die Ortsgemeinde ist hier offenbar nach § 4 a Abs. 3 BauGB verfahren, da der Entwurf des Bauleitplans geändert bzw. ergänzt wurde und deshalb erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen waren,

Die Wahl des Verfahrens ist keine Angelegenheit der laufenden Verwaltung, sondern ist nach Maßgabe der jeweiligen Gemeindeordnung von dem Gemeinderat zu treffen (Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg BauGB, § 4 a Rn. 22).

Dies ist hier offensichtlich nicht geschehen. Ausweislich der amtlichen Bekanntmachung soll die Auslegung des geänderten Plans vom Rat der Ortsgemeinde Hackenheim bereits in seiner Sitzung am 13.02.2020 getroffen worden sein.



In dieser Sitzung hatte der Gemeinderat aber die ursprüngliche Offenlage gemäß Bekanntmachung vom 14.02.2020 in der Zeit vom 02.03.2020 bis einschließlich 06.04.2020 beschlossen.

Diese Beschlusslage ist also widersprüchlich.

3. Vorsorglich erheben wir auch im Rahmen dieser Offenlage die identischen Einwendungen wie in unserem Schreiben vom 24.03.2020. Dieses Schreiben ist hier nochmals beigefügt.

Die Einwendungen ergänzen wir wie folgt:

- a) Als weiterer Umweltbelang ist der Schutz der Mauereidechse anzuführen. Die Mauereidechse ist eine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie der europäischen Union und als solche in Deutschland streng geschützt.

Die Mauereidechse ist auf dem Grundstück unserer Mandantin bereits mehrfach gesichtet worden, insbesondere auf der Mauer an der Grenze zum Plangebiet. Der Sohn unserer Mandantin konnte ein Foto fertigen, welches hier beigefügt ist.

Die Feststellungen in der artenschutzrechtlichen Beurteilung vom 26.08.2019 unter G.2, wonach bei drei Begehungen kein Nachweis für das Vorhandensein der Zauneidechse oder sonstiger Reptilien erbracht werden konnte, ist deshalb nicht nachvollziehbar.

Dies führt einerseits dazu, dass die beabsichtigte Planung auch gegen die Belange von Umwelt- und Naturschutz verstößt. Denn offensichtlich ist das Vorkommen der Mauereidechse nicht ausreichend berücksichtigt.

Dies führt dann auch dazu, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB nicht erlassen werden kann.

- b) Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der maximalen Gebäudehöhe wurde die Planbegründung zwar überarbeitet. Inhaltlich ändert sich aber an den Festsetzungen nichts.

Aus Abbildung 7, Seite 13, ergibt sich, dass auf Grund der möglichen Erhöhung um 2,54 m bei dem Flurstück unserer Mandantin mit erheblichen Verschattungen zu rechnen ist.



Inhaltlich wird in der Planbegründung auf das Flurstück unserer Mandantin gar nicht eingegangen.

Unsere Einwendungen bleiben deshalb in vollen Umfang aufrechterhalten.

- c) Bezüglich des Lärmschutzes wird nochmals gerügt, dass sich die schalltechnischen Gutachten, auch das geänderte Gutachten vom 19.05.2020, ausschließlich mit der Lärmbelastung befasst, die auf die geplante neue Bebauung einwirkt. Die zusätzliche Lärmbelastung des Wohngebäudes unserer Mandantin durch den zusätzlichen Verkehr im Plangebiet wurde jedoch nicht untersucht.

Im Übrigen gelangt auch das geänderte Gutachten vom 19.05.2020 dazu, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet ganz erheblich überschritten werden, teilweise um bis zu 15 dB.

Die von dem Büro GSB vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sind ganz offensichtlich nicht ausreichend, um die Grenzwerte einzuhalten.

Bezüglich des Anlagenlärms ist auszuführen, dass nach Kenntnis unserer Mandantin der Gutachter die konkreten Betriebsabläufe nicht geprüft hat. Der Gutachter war offensichtlich nicht selbst vor Ort und hat auch nicht mit dem Betriebsinhaber gesprochen.

Die in dem Gutachten zugrunde gelegten Betriebsabläufe (2 Lkw-Fahrten innerhalb der lautesten Nachtstunde und Betrieb der Weinpresse in der lautesten Nachtstunde mit 90 dB(A)) sind also fiktiv.

Es liegt auf der Hand, dass die Richtigkeit der Berechnungsergebnisse maßgeblich darauf beruht, ob auch die korrekten Parameter bezüglich der Betriebsabläufe zugrunde gelegt werden.

- d) Erstmals ist nunmehr auch ein geotechnischer Untersuchungsbericht veröffentlicht.

In diesem Bericht vom 03.04.2019, der ausweislich des Hinweises auf Seite 1 von dem Investor beauftragt wurde, ergibt sich aus Ziffer 8.4 „Baugrubensicherung“, dass durch den geplanten

Geländeabtrag Aushubtiefen bis zu 3,0 m Tiefe erforderlich werden.

Auf dem Grundstück unserer Mandantin befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze die Gartenmauer. In der geotechnischen Untersuchung wird nicht geprüft, wie die Gartenmauer geschützt bzw. erhalten werden kann.

Dieser Gesichtspunkt ist vor dem Hintergrund des Eigentumschutzes unserer Mandantin, Artikel 14 Abs. 1 GG, relevant und zu prüfen.

- e) Des weiteren ergibt sich aus den diversen Gutachten (schalltechnisches Gutachten und geotechnisches Gutachten), dass diese offensichtlich im Auftrag des Investors erstellt wurden.

Auch aus der Planbegründung, Seite 4, ergibt sich, dass die Initiative zur Änderung des Bebauungsplans von privater Seite erfolgt ist.

Unserer Mandantin ist nicht bekannt, ob insoweit beabsichtigt ist, mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Falls eine solche Absicht besteht, weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch Entwürfe für städtebauliche Verträge auslegen müssen (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22.09.2015 - 2 A 8.11).

Dies folgt aus der weiten Auslegung des § 3 Abs. 2 BauGB. Die Offenlage hat zentrale rechtsstaatliche Bedeutung für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Deshalb muss alles, was Gegenstand der Abwägungsentscheidung durch die Gemeinde ist, auch Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sein.

Mit freundlichen Grüßen

**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö3
vom 16.06.2020**

Zu Punkt 1:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Einsichtnahme in die Bebauungsplanunterlagen war im Offenlagezeitraum zu den Regelöffnungszeiten der Verwaltung ohne telefonische Voranmeldung werktags zu den genannten Öffnungszeiten möglich. Lediglich am für die Bürger länger geöffneten Donnerstag wurde aufgrund der COVID-19-Pandemie eine telefonische Voranmeldung für Termine zwischen 16.00 und 18.00 Uhr vorausgesetzt. Der Bürger erhielt somit hinreichend Gelegenheit zur Einsichtnahme.

Zu Punkt 2:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.03.2020 bis einschließlich zum 06.04.2020. Da im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie im Zuge der verfügbaren Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen der allgemeine Publikumsverkehr in der Verwaltung gesperrt wurde, war offensichtlich, dass die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt werden muss. Zunächst sei darauf hingewiesen, dass der Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen – mit Ausnahme des Datums auf dem Deckblatt – nicht verändert wurden. Es handelt sich somit nicht um eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB, sondern um eine formelle Wiederholung des Verfahrensschrittes nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die im „ersten“ Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit eingegangenen Bedenken und Anregungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden geprüft und als Abwägungsmaterial gewertet. Um die privaten und öffentlichen Belange untereinander gerecht abwägen zu können, wurden zwischen den beiden Verfahrensschritten Geländeschnitte angefertigt, welche die geplante Höhenentwicklung visualisiert und es zulässt, die Auswirkungen auf die jeweiligen betroffenen Anlieger darstellen zu können. Die Begründung wurde in diesen Punkten redaktionell fortgeschrieben, ein Beschluss ist hierfür nicht erforderlich. Das BauGB regelt nämlich mit Ausnahme des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) nicht, ob für die einzelnen Schritte eines Bauleitplanverfahrens Beschlüsse der Gemeinde notwendig sind. Selbst die Abwägung in Einzelschritten nach jedem Beteiligungsschritt und ein jeweiliger Beschluss darüber ist bundesgesetzlich nicht vorgeschrieben, denn die endgültige Entscheidung über die Stellungnahmen fällt mit der verbindlichen Entscheidung über den Bebauungsplan (= Satzungsbeschluss).

Zu Punkt 3a

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Schlussfolgerung, dass ein Bebauungsplan aufgrund des Vorkommens einer streng geschützten Art nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a aufgestellt werden kann, ist unzutreffend.

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit aktueller Kartierung der Biotoptypen und systematische Erfassung von Vögeln und Reptilien durchgeführt. Die systematische Erfassung der Reptilien erfolgte nach dem Stand der Technik entsprechenden Methodenstandards gemäß HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B.,

WEDDELING, K. (2009): Methoden der Feldherpetologie. - Supplement der Zeitschrift für Feldherpetologie 15. - Bielefeld. Da es sich um ein renommiertes Gutachterbüro handelt, wird an dessen gutachterlichem Fazit festgehalten:

„Geringe Größe, suboptimale Ausprägung und weitgehende Isolation lassen generell eine Besiedlung der potenziell geeigneten Lebensräume innerhalb des Plangebietes als unwahrscheinlich erscheinen, es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund dessen wurden alle für Reptilien potenziell geeigneten Bereiche bei drei Begehungen am 24.04., 06.06. und 14.06.2019 nach dem Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse und anderer eventuell vorkommender Reptilien untersucht. Es konnte kein Nachweis erbracht werden, dass die streng geschützte Zauneidechse oder sonstige Reptilien das Plangebiet als Lebensraum nutzen.“

Somit ist davon auszugehen, dass innerhalb des von der Planung betroffenen Bereichs keine Individuen der streng geschützten Zauneidechse oder sonstiger besonders oder streng geschützter Reptilien vorkommen. Eine Betroffenheit der Art gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden“ (viriditas, 2019, S. 11).

Das Gebiet und insbesondere die Mauer zum Einwender wurden erneut gutachterlich überprüft, der Fachgutachter nimmt dazu wie folgt Stellung:

„Die seitens der Einwender beschriebene Mauer ist auf der dem Plangebiet zugewendeten Seite komplett verfugt und ohne Deckung. Sie bietet daher lediglich für Mauereidechsen ein potenzielles Jagdhabitat, jedoch keine Eignung als Fortpflanzungs- oder Überwinterungsfläche. Vorgelagerte Gehölze führen zu einer stärkeren Beschattung der westexponierten Mauer in den Mittags- und Abendstunden. Durch eine Bebauung im Planbereich würde sich die Insolation der Mauer nicht wesentlich verändern. Dichter Gehölzaufwuchs beschattet den Mauerfuß, die Mauerkrone bleibt von den Planungen unbetroffen. Das abgebildete Tier ist eine Mauereidechse. Selbst für den Fall, dass auf dem Nachbargrundstück dauerhaft Mauereidechsen leben (eine Interpretation des Luftbildes gibt keinen Hinweis auf eine besondere Eignung als Mauereidechsenlebensraum), erstreckt sich deren Aktionsraum nach fachgutachterlichen Einschätzung nicht in das Plangebiet hinein. Die gemeinsame Grenze zu Anwesen Kreuznacher Straße 12 ist weitgehend von Gehölzen verschattet, so dass es hier keine attraktiven Habitate für Mauereidechsen gibt. Ein Übertreten der Mauereidechsen in die vorgelagerten Ruderalbestände mit Gehölzaufwuchs ist unwahrscheinlich.“

Mauereidechsen treten i.d.R. in größeren Dichten auf, aufgrund ihrer starken Präferenz für offene, besonnte Lebensräume sind sie wesentlich besser nachweisbar als Zauneidechsen. Ein Vorkommen im Plangebiet selbst wäre aller Voraussicht nach bei drei Begehungen unter geeigneten Witterungsbedingungen aufgefallen.“

Wenn die auf dem Anwesen der Einwender lebenden Mauereidechsen auch das Nachbargrundstück der Gärtnerei nutzen würden, so wären sicherlich auch an offeneren Stellen des Gärtnereibetriebes Individuen dieser Art nachweisbar. Dem ist jedoch nicht so.“

Um eine Gefährdung von ggf. an der Mauer zu Anwesen Kreuznacher Straße 12 lebenden Reptilien definitiv auszuschließen kann im Rahmen der Bauarbeiten der Mauerbereich mit einem Reptilienschutzzaun und einem diesen schützenden Bauzaun abgesperrt werden.“

Eine Befragung von Nachbarn geschieht dann, wenn sie im Rahmen der Begehungen gesehen werden. Eine systematische Befragung ist nicht leistbar.“

Zu Punkt 3b:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im gegenständlichen Fall weist die Höhe des Gebäudes gemäß einer im Vorfeld durchgeführten Vermessung mit einem Satteldach der Einwenderin 185,2 m ü NN auf und die Traufhöhe 183,2

m ü. NN auf. Für den angrenzenden Neubau – der südwestlich des Bestandsgebäudes des Einwenders in einer Entfernung von mind. 10,5 m positioniert werden kann – sind eine maximale Gebäudehöhe (entspricht der Firsthöhe des zulässigen Sattel- oder Walmdachs) von 187,1 m ü NN (+1,9 m im Vergleich) und eine maximal zulässige Wandhöhe von 182,7 m ü NN (-0,5 m im Vergleich) zulässig. Da jedoch die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen eingehalten werden, können keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse in Hinblick auf Besonnung, Beschattung – auch vor dem Hintergrund, dass lagebedingt allenfalls in einem Zeitfenster am Nachmittag eine Beschattung durch den Neubau überhaupt erfolgen kann und auf der betroffenen Seite des Gebäudes des Einwenders aktuell gar keine Fenster vorhanden sind – auf dem Grundstück der Einwenderin festgestellt werden.

Zu Punkt 3c:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Für die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wurden auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 getroffen. Diese sind unter den Ziffern II.1.9.1 und II.1.9.2 hinreichend bestimmt, so dass der Verwurf, die Festsetzungen wären nur pauschal aufgeführt und die Infragestellung der Wirksamkeit zurückgewiesen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten (maximal 12 WE sind zu erwarten) wird sich das Verkehrsaufkommen nicht entscheidungserheblich erhöhen. Die künftig zu erwartende zusätzliche Belastung dieses Punktes durch das geplante Neubaugebiet soll im Folgenden dargelegt werden, um die tatsächliche zu erwartende Belastung einordnen zu können. Als Anhaltspunkte für eine grobe Ermittlung für den neu entstehenden (zusätzlichen) Verkehr soll folgende (konservative, d.h. Maximalannahmen) Berechnung der Ziel-/Quellverkehre auf der Grundlage der spezifischen Werte des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ (Heft 53/1-2006 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung HSVV) und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV 2006) dienen:

Wohneinheiten	12
Einwohner / Wohneinheit	2,5
Einwohner	30
Wegehäufigkeit / Einwohner	4
Wege / Tag	120
PKW Wege / Wege	90
PKW Besetzungsgrad (Personen / PKW)	1,5
PKW Fahrten	60
Binnenverkehr in Prozent	0
Binnenverkehr (PKW / Tag)	0
Einwohnerverkehr außerhalb des Gebietes (%)	10%
Einwohnerverkehr außerhalb des Gebietes (PKW / Tag)	6
Besucherverkehr	15%
Besucherverkehr (PKW / Tag)	9
Summe Ziel- und Quellverkehr (PKW / Tag)	63

PKW-Quellverkehr	32
PKW-Zielverkehr	32

Güterverkehr (LKW Fahrten / Einwohner)	0,05
Güterverkehr (LKW Fahrten / Tag)	2

Stündlicher Quellverkehr	
Stundenfaktor 07:00 bis 08:00 Uhr (%)	14%
Quellverkehr 07:00 bis 08:00 Uhr (PKW / Stunde)	4
Stündlicher Zielverkehr	
Stundenfaktor 07:00 bis 08:00 Uhr (%)	2%
Zielverkehr 07:00 bis 08:00 Uhr (PKW / Stunde)	1
Stundenfaktor 17:00 bis 18:00 Uhr (%)	12%
Zielverkehr 17:00 bis 18:00 Uhr (PKW / Stunde)	4

Aufgrund der Berechnungen wird deutlich, dass der Quell- und Zielverkehr in der morgendlichen Spitzenstunde mit 5 Pkw pro Stunde und der Quell- und Zielverkehr in der abendlichen Spitzenstunde mit 6 Pkw pro Stunde keine nennenswerte Erhöhung darstellt und somit keine Beeinträchtigung oder gar Gesundheitsgefährdung zur Folge haben wird. Eine schallgutachterliche Bewertung ist, wie bereits vom Schallgutachter konstatiert wurde, nicht erforderlich. Die verkehrsbedingten Folgen innerhalb des Baugebietes sind als zumutbar anzusehen.

Zu Punkt 3d:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Schutz der bestehenden Mauer, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ist gewährleistet. Es erfolgt kein Eingriff in privates Eigentum außerhalb des Geltungsbereiches.

Zu Punkt 3e:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 BauGB der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung. Ein städtebaulicher Vertrag ist hingegen weder Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs noch seiner Begründung. Im städtebaulichen Vertrag sind die Übernahme der Planungskosten oder von mit der Planung verbundenen Folgekosten durch den Vorhabenträger geregelt. Der städtebauliche Vertrag enthält keine bebauungsplanergänzenden Regelungen und muss somit auch nicht ausgelegt werden.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken und Anregungen werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

An den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 11 Nein: 0 Enthaltung: 4



55546 Hackenheim,



Ö4

den 27.03.2020

per Einwurf-Einschreiben

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr. : 1. Änderung des Bebauungsplans Ringstraße 55546 Hackenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ende 2018 konnte man in der Presse lesen, dass auf unserem Nachbargrundstück gebaut werden soll, leider wieder ohne frühzeitige Einbeziehung der Anlieger gem. § 3 BauGB.

Weder der Gemeinderat noch der Investor oder Planer hat sich mit uns als Anlieger des Baugebiets in Verbindung gesetzt.

Punkt 1

Der Gemeinderat Hackenheim hat in seiner Sitzung am 13.02.2020 der 1. Änderung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans zugestimmt.

Als betroffene Anwohner des Baugebietes nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hiermit fristgerecht Stellung und teilen Ihnen unsere Einwände und Bedenken mit.

Unser heutiges Schreiben bitten wir unabhängig von der Stellungnahme unseres Rechtsanwaltes Herrn Wolfgang Baur zu berücksichtigen.

Durch die Corona-Pandemie war es leider nicht möglich, alle Unterlagen einzusehen. Wir konnten uns nur an den im Internet eingestellten Plänen und Texten orientieren. Die dazugehörigen Anlagen fehlen aber dort. Es war somit keine vollständige und ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung möglich und wir behalten uns daher weitere Eingaben auch nach dem Fristablauf 06.04.2020 vor.

Zu unseren nachstehenden Erläuterungen werden wir am Ende des Briefes in Kurzform unsere Erwartungen und Änderungsvorschläge formulieren.

1. Verkehr, Belästigung durch Lärm und Abgase:

Wir sind Eigentümer und Bewohner des Grundstückes Flur 4 / Flurstück 63 und die geplante Straße verläuft teilweise an unserer südlichen Grundstücksgrenze.

Punkt 2

Somit sind wir direkt betroffen und nicht damit einverstanden, dass der Anschluss des Baugebiets samt Einmündung in die L 412 ohne durchgängigen Grenzabstand und ohne Lärmschutzmaßnahmen direkt an unserem Garten erfolgen soll.

Bereits im Jahre 1997 versuchte ein Bauträger das Gebiet durch massive Bebauung und Flächenversiegelung optimal auszunutzen. Im Vorfeld fanden damals Gespräche mit Gemeinderat, Anliegern, Herrn Kreisplaner Schäfer und auch der Straßenmeisterei statt. Auch damals wurde schon geprüft, ob das Baugebiet über die Kreuznacher Straße erschlossen werden kann. Dies wurde nach unserer Erinnerung u.a. von der Straßenmeisterei mit der Begründung abgelehnt, dass die ohnehin schon stark befahrene Kreuznacher Straße auch wegen der gegenüberliegenden Einmündung der Bosenheimer Straße an dieser Stelle keine zusätzliche Straßeneinmündung verkraften kann.

Die Erschließung des Gebietes wurde daraufhin in südlicher Richtung über eine Einmündung in die Ringstraße geplant, was auch im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan eingezeichnet ist (siehe Seite 6 der Begründung). Diese Straße wurde u.a. so geplant, dass auch Müllfahrzeuge bis zum Wendehammer durchfahren konnten. Die jetzt geplante Straße bietet diese Möglichkeit nicht mehr.

Die sehr stark befahrene Kreuznacher Straße in Hackenheim (L 412) soll nun an einer relativ unübersichtlichen Stelle im Kurvenbereich eine zusätzliche Straßeneinmündung bekommen. Durch das geplante Aufstellen eines Verkehrsspiegels kann zwar die Verkehrssicherheit verbessert werden, die zusätzliche Belastung für uns als Anlieger durch Lärm und Abgase der an der geplanten Einmündung wartenden Fahrzeuge wird dadurch nicht verbessert. Die Ausfahrt aus dem neuen Baugebiet wird sich genauso schwierig gestalten wie es derzeit für die Anwohner zum „Tagesgeschäft“ gehört. Insbesondere in Zeiten des Berufsverkehrs ist minutenlanges Warten auf eine Ausfahrmöglichkeit von den Privatgrundstücken keine Seltenheit.

Frühere Verkehrszählungen ergaben, dass mehr als 12.000 Fahrzeuge an normalen Werktagen an unserem Haus vorbei fahren. Dies stellt jetzt schon eine enorme Beeinträchtigung unserer Wohn- und Lebensqualität dar und eine weitere Verschlimmerung wollen und können wir auch aus gesundheitlichen Gründen nicht verkraften. Auch wenn damit argumentiert werden sollte, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem relativ kleinen Baugebiet im Verhältnis zur jetzigen Situation von untergeordneter Bedeutung sei, können wir dies nicht akzeptieren.

Die jetzige Bebauungsplanänderung sieht vor, dass die südliche Straßenbegrenzungslinie genau auf den Grundstücksgrenzen verläuft. Wir befürchten, dass die Privatstraße eventuell zu einem späteren Zeitpunkt von der Gemeinde als öffentliche Straße übernommen werden könnte und somit aus unserer Sicht allen südlichen Anwohnern die Möglichkeit eröffnet wird, die neue Straße mit zu benutzen.

Punkt 3

Im derzeit noch gültigen Bebauungsplan wurde aufgrund einer Entscheidung des damaligen Gemeinderats zwischen der Straße und den südlichen Grundstücken ein

Grünstreifen festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung sieht dies nun nicht mehr vor. Wir befürchten, dass durch diese Maßnahme - wenn auch erst zu einem späteren Zeitpunkt - ein weitaus höheres Verkehrsaufkommen an unserer Grundstücksgrenze entstehen wird. Beispielhaft möchten wir zu bedenken geben, dass das südlich der Straße angrenzende Flurstück Nr. 70 aktuell als Parkplatz für ein benachbartes Lokal / Straußwirtschaft genutzt wird. Die Zufahrt erfolgt derzeit von der Ringstraße. Wir haben die Befürchtung, dass sich der Verkehr bei einer evtl. Umwandlung der Privatstraße zur Gemeindestraße auf die neue Erschließungsstraße verlagern könnte. Dies würde dann insbesondere in den Abendstunden eine zunehmende Belastung für uns aufgrund des Lärms und der Abgase bedeuten.

Weitere Nachteile sehen wir bei der jetzigen Planung darin, dass keine Besucherparkplätze ausgewiesen sind und, wie in anderen Hackenheimer Neubaugebieten, die Parkmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken nicht ausreichen werden. Unerlaubtes Parken wird auch dort mit großer Wahrscheinlichkeit zur Gewohnheit werden. Parkplatzsuchende Fahrzeuge werden zusätzlich die Straße befahren und nach erfolgloser Suche am Straßenende wenden, um dann wieder auf die Kreuznacher Straße (L 412) auszufahren. Auch Besucher der am Anfang der Bosenheimer Straße gelegenen Straußwirtschaft suchen jetzt schon regelmäßig nach Parkmöglichkeiten in den Seitenstraßen. Selbst die Kennzeichnung als Privatstraße mit entsprechender Beschilderung wird dies nicht verhindern können.

Punkt 4

Während für ein neu zu bauendes Haus aufgrund eines Lärmgutachtens (siehe Ziff. 1.9 der textlichen Festsetzung) schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich sind, weist der neue Bebauungsplan keinerlei Maßnahmen zum Schutz der bisherigen Anwohner aus. Wie man dem Gutachten entnehmen kann, sind wir schon jetzt Tag und Nacht enorm durch den Verkehrslärm der L 412 belastet. Durch die neue Straße an unserer Grundstücksgrenze soll uns nun ungeschützt noch weiterer Lärm zugemutet werden. Auch hier können wir eine evtl. Argumentation, dass es sich im Vergleich zur jetzigen Situation nur um eine zu vernachlässigende Mehrbelastung handeln würde, nicht unwidersprochen hinnehmen. Wir wollen als jahrzehntelange Anwohner nicht schlechter gestellt werden als die laut jetzigem Bebauungsplan zu schützenden Neubürger.

Punkt 5

Wie eingangs erwähnt ermöglicht die neue Straßenplanung nicht mehr, dass Müllfahrzeuge die neuen 10 Häuser einzeln anfahren können. Hieraus resultiert, dass an unserer Grundstücksgrenze an der Einmündung zur L 412 eine Müllsammelstelle für das ganze Baugebiet eingerichtet werden soll. Auch dies können wir nicht unwidersprochen hinnehmen. Hier sollte unseres Erachtens geprüft werden, ob es möglich ist, die Erschließungsstraße derart zu gestalten, wie sie schon im derzeit gültigen Bebauungsplan festgelegt ist.

Punkt 6

2. Umweltschutz und Flächenversiegelung:

Punkt 7

Die auf die neue Situation angepasste Planung weicht zum Thema Umwelt gravierend von der derzeit noch rechtsgültigen Planung ab (Grünstreifen, Ausgleichsmaßnahmen usw.).

Im Rahmen der Erstellung des bis jetzt noch gültigen Bebauungsplans wurde im Jahr 1998 ein damals noch zwingend vorgeschriebener Landespflegerischer Begleitplan erstellt. Dieser wurde nach unserer Kenntnis auch Gegenstand eines am 12.03.1999

erstellten neuen Bebauungsplans, der bis heute noch Rechtskraft haben dürfte. Von einer Aufhebung des Landespflegerischen Begleitplans ist uns zumindest nichts bekannt.

Die jetzt beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans soll im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen und damit einhergehend wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Hiermit können wir uns nicht einverstanden erklären.

Aus der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans (Ziff. 9.1) ist zu entnehmen, dass gegenüber des noch rechtsgültigen Bebauungsplans nun zusätzlich weitere ca. 500 m² Grundstücksfläche (= ca. 18 % zusätzlich im Plangebiet) versiegelt werden sollen, und das ohne entsprechende Ausgleichsflächen zu schaffen. Bei einer ohnehin schon relativ hohen Grundflächenzahl inkl. Überschreitung auf 0,7 beträgt die zu erwartende Bodenversiegelung nach unserer Berechnung dann 76 %. Von dem damals erstellten Landespflegerischen Begleitplan mit all seinen naturschützenden Vorgaben ist leider bei der jetzigen Begründung nichts mehr zu finden, die Existenz eines derartigen Planes wird nirgends erwähnt.

Aus unserer Sicht verursacht die geplante Bebauung eine gravierende Verschlechterung der Belange von Umwelt und Naturschutz.

Für uns entsteht der Eindruck, dass man in Verbindung mit der jetzigen Änderung die Vorgaben des rechtsgültigen Landespflegerischen Begleitplans umgehen will, um das Baugebiet aus finanziellen Interessen zu Lasten des Naturschutzes optimal ausnutzen zu können.

Uns stellt sich u.a. die Frage, ob ein Landespflegerischer Begleitplan als Bestandteil eines rechtsgültigen Bebauungsplans so ohne Weiteres ignoriert oder aufgehoben werden kann. Auch hierzu behalten wir uns eine Prüfung durch unseren Rechtsanwalt vor.

3. Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse und überbaubare Flächen:

Punkt 8

Der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan ist in der jetzigen Begründung abgebildet und im Text teilweise beschrieben.

Die jetzige Änderung des Bebauungsplans stellt sich für uns derart dar, dass unter anderem:

- Die zulässige Firsthöhe von 7,50 m auf 10,90 m angehoben wird
- 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss statt 1 Geschoss möglich werden
- Die Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,4 plus Überschreitung auf 0,7 ermöglicht werden soll
- Zusätzlich ca. 500 m² Naturfläche ohne Ausgleichsmaßnahmen versiegelt werden sollen
- Naturschutzmaßnahmen aus dem Landespflegerischen Begleitplan von 1998 unbeachtet bleiben

Wie bereits 1997 soll aus unserer Sicht nun wieder ein Bebauungsplan erstellt werden, der in erster Linie den finanziellen Interessen eines Investors dient. Der

Begründung zum Bebauungsplan entnehmen wir an mehreren Stellen, dass auch wieder zuerst eine Planung des Bauträgers vorlag, zu der die Gemeinde Hackenheim als Planungsträger einen passenden Bebauungsplan erstellen ließ. Die Häuser mit Lageplan und Größenangaben wurden bereits lange bevor die Öffentlichkeit über die 1. Änderung des Bebauungsplans unterrichtet wurde im Internet und von der Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück zum Kauf bzw. zur Reservierung angeboten.

Nach unserem Rechtsempfinden sollte sich doch eine Bebauung an einem existierenden Bebauungsplan orientieren und nicht umgekehrt.

Im Übrigen sind wir bei Betrachtung der Planung in der Volksbank-Werbung der Meinung, dass deutlich mehr als die zulässigen 70 % überbaut werden sollen. Nicht alles was versiegelt wird, ist in grau eingezeichnet, und wenn man die Terrassen ebenfalls richtigerweise in grau eingezeichnet hätte, wäre an unüberbauter Fläche (grün) so gut wie nichts mehr zu finden.

4. Müllbehältersammelstelle:

Punkt 9

Die an unserer südlichen Grundstücksgrenze (Garten) eingeplante Müllbehältersammelstelle für das gesamte Baugebiet (siehe Ziff. 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan in Verbindung mit der konkreten Einzeichnung im Expose der Volksbank) lehnen wir mit aller Entschiedenheit ab. Die Verkleinerung der im derzeit gültigen Bebauungsplan eingezeichneten Straße darf aus unserer Sicht nicht dazu führen, dass wir den Müll des ganzen Baugebiets an unserem Gartenzaun in Terrassennähe akzeptieren müssen. Die hieraus resultierende Geruchs- und Lärmbelästigung ist für uns nicht hinnehmbar. Im Plan der Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück ist die Sammelstelle in der Größe eines halben PKW-Stellplatzes ausgewiesen, wie soll diese Größe für die Müllbehälter von 10 Haushalten ausreichend sein? Heutzutage verfügt jedes Haus über 4 Mülltonnen. Dies entspricht einer Größenordnung von 40 Tonnen. Selbst wenn statt normaler Abfalltonnen größere Sammelbehälter verwendet werden sollen, ändert dies nichts am Gesamtvolumen des im Bebauungsplangebiet anfallenden Mülls. Dass man uns als „Altanlieger“ den Müllplatz an den Zaun stellen will und nicht einem der „neuen“ Hausbesitzer empfinden wir als Ungleichbehandlung. Der Müll sollte dort gelagert werden, wo er entsteht.

5. Heiztechnikzentrale:

Punkt 10

Unser Grundstück und somit unsere Wohnqualität wird ungleich höher mit den geplanten Maßnahmen belastet wie andere Anwohnergrundstücke.

Im Südosten die Einmündung der neuen Straße, im Süden die Müllbehältersammelstelle für das gesamte Baugebiet und im Südwesten auch noch die Heizungsanlage (Planzeichen HTZ) für das gesamte Baugebiet. Alles rund um unser Grundstück, und dazu noch ein Doppelhaus im Abstand von 3 Metern, welches 3,40 Meter höher werden soll (=10,90 m) als es der aktuell gültige Bebauungsplan zulassen würde.

Diese Planung der Heiztechnikzentrale kann man im Bebauungsplan (1. Änderung) nicht finden. Sie ist aber – wie auch die Müllsammelstelle - in einem im Internet einsehbaren Plan im Exposé der vermarktenden Voba Rhein-Nahe-Hunsrück zu sehen. Leider ist diese geplante Heizungsanlage im Bebauungsplan nicht eingezeichnet und auch in den Texten nicht erwähnt. Wir lehnen dieses Vorhaben wegen der zu erwartenden Lärm- und Rauchbelästigungen in unmittelbarer Nähe zu unserem Garten und unserer Terrasse ab.

An dieser Stelle möchten wir einmal erwähnen, dass bei uns der Eindruck entsteht, dass insbesondere Maßnahmen, die uns als Anlieger des Baugebiets negativ belasten, in der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung nicht eingezeichnet sind. Nach der Planzeichenverordnung wäre dies durchaus möglich und sinnvoll gewesen, um den Bürgern eine objektive Beurteilung der Gesamtplanung zu ermöglichen.

6. Straßenbegrenzungslinie auf unserer Grundstücksgrenze:

Punkt 11

An der südöstlichen Ecke unseres Grundstückes verläuft die Straßenbegrenzungslinie teilweise direkt auf unserer Grundstücksgrenze. Hiermit sind wir nicht einverstanden. Wir möchten nicht als Anlieger der Straße zu einem späteren Zeitpunkt evtl. mit Straßenausbaubeiträgen belastet werden, und das für eine Straße, die wir ablehnen.

Bezüglich der auf unserer südlichen Grundstücksgrenze gepflanzten Hecke verweisen wir bereits jetzt schon auf den Bestandsschutz gemäß § 51 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Einer Entfernung oder dem Zurückschneiden unserer Hecke werden wir nicht zustimmen.

So viel nun zu unseren Bedenken aus heutiger Sicht. Wir bitten höflichst um Prüfung unserer Belange und Einbeziehung in Ihre Entscheidungsfindung.

Wie bereits eingangs erwähnt fassen wir abschließend unsere Anregungen und Änderungsvorschläge zu den einzelnen Punkten in Kurzform zusammen:

Zu 1:

- andere Möglichkeit für die Erschließungsstraße prüfen, evtl. Beibehaltung der im aktuell gültigen Bebauungsplan beschlossenen Regelung
- Festlegung durchgängiger Grünstreifen zwischen unserer Grenze und der Erschließungsstraße
- Festlegung Lärmschutzwand zu Lasten des Bauträgers an unserer Grundstücksgrenze
- Ausweisung von ausreichend Besucherparkplätzen im Bebauungsplan
- Verlegung der Müllsammelstelle nach Süden und Festschreibung der Größe und Lage im Bebauungsplan

Zu 2:

- Beibehaltung der Maßnahmen aus dem Landespflegerischen Begleitplan von 1998
- Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzliche Flächenversiegelung

Zu 3:

- Beibehaltung der im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen, Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und Anzahl der Geschosse

Zu 4:

- konkrete nachprüfbare Einzeichnung im Bebauungsplan gem. Planzeichenverordnung
- Verlegung der Müllsammelstelle in den Bereich der Häuser in denen der Müll produziert wird, alternativ an die südliche Straßengrenze

Zu 5:

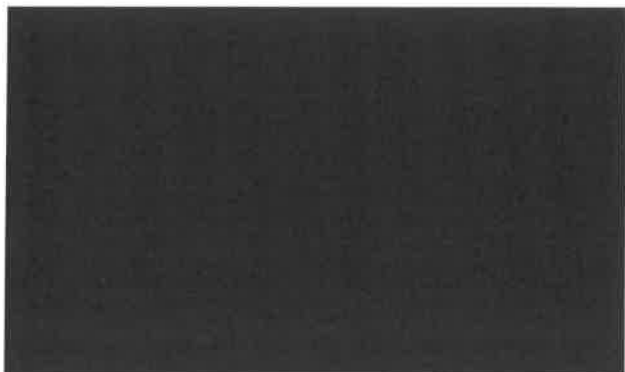
- konkrete nachprüfbare Einzeichnung im Bebauungsplan gem. Planzeichenverordnung
- Verlegung der Heiztechnikzentrale und des Pelletslagers an die südliche Straßengrenze in ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung

Zu 6:

- Festlegung durchgängiger Grünstreifen zwischen unserer Grenze und der Erschließungsstraße
- Beachtung des nachbarrechtlichen Bestandsschutzes

Abschließend bitten wir alle Entscheidungsträger um Verständnis für unsere Sorgen. Wir bitten Sie, sich einmal in unsere Lage zu versetzen.

Mit freundlichen Grüßen



1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße` Ortsgemeinde Hackenheim

Stellungnahme Ö4
vom 27.03.2020

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Bürger werden qualifiziert nach den Regelungen des BauGB durch eine Bürgerbeteiligung beteiligt. Durch diese Beteiligung hat jedermann die Möglichkeit, seine Interessen und Rechtspositionen im Bauleitplanverfahren zu wahren. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ordnungsgemäß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB durchgeführt.

Zu Punkt 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zunächst ist zu erwähnen, dass bereits auf einer Länge von ca. 21 m der betroffenen Grundstücksgrenze eine private Grünfläche festgesetzt ist. Die Forderung eines durchgängigen Grünstreifens entlang der Grundstücksgrenze des Einwenders wurde somit bereits berücksichtigt. Lediglich auf einer Länge von ca. 3 m grenzt die Private Verkehrsfläche direkt an die Grundstücksgrenze des Einwenders. Es wird jedoch nicht der befestigte Straßenkörper an die Grundstücksgrenze angrenzen. Die genaue Aufteilung und Nutzung der Privaten Verkehrsfläche gemäß der Straßen-Fachplanung sieht eine Freifläche an dieser Stelle vor, dessen differenzierte Festsetzung jedoch auf Grund des Maßstabs und der Größe der Fläche zu übermäßigen Einschränkungen bei einer ggf. geringfügigen Verschiebung der Privaten Verkehrsfläche nach sich ziehen würde. Eine solch differenzierte Festsetzung ist jedoch auch nicht erforderlich, da innerhalb der Verkehrsflächen durchaus auch ein Verkehrsbegleitgrün sowie Stellplätze ohne selbstständige Festsetzung angeordnet werden können. Durch die Festsetzung als Privatstraße ist eine – wie vom Einwender befürchtete – Übernahme in die öffentliche Hand ausgeschlossen.

Eine Festsetzung einer Schallschutzwand an der südlichen Grenze des Flurstücks 63 ist aus schalltechnischen Gründen nicht erforderlich, da ausgeschlossen ist, dass das der durch die Privatstraße induzierte Verkehr eine Überschreitung der Orientierungswerte verursachen kann.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten (maximal 12 WE sind zu erwarten) wird sich das Verkehrsaufkommen nicht entscheidungserheblich erhöhen. Die künftig zu erwartende zusätzliche Belastung dieses Punktes durch das geplante Neubaugebiet soll im Folgenden dargelegt werden, um die tatsächliche zu erwartende Belastung einordnen zu können. Als Anhaltspunkte für eine grobe Ermittlung für den neu entstehenden (zusätzlichen) Verkehr soll folgende (konservative, d.h. Maximalannahmen) Berechnung der Ziel-/Quellverkehre auf der Grundlage der spezifischen Werte des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ (Heft 53/1-2006 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung HSVV) und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV 2006) dienen:

Wohneinheiten	12
Einwohner / Wohneinheit	2,5
Einwohner	30
Wegehäufigkeit / Einwohner	4
Wege / Tag	120
PKW Wege / Wege	90
PKW Besetzungsgrad (Personen / PKW)	1,5
PKW Fahrten	60
Binnenverkehr in Prozent	0
Binnenverkehr (PKW / Tag)	0
Einwohnerverkehr außerhalb des Gebietes (%)	10%
Einwohnerverkehr außerhalb des Gebietes (PKW / Tag)	6
Besucherverkehr	15%
Besucherverkehr (PKW / Tag)	9
Summe Ziel- und Quellverkehr (PKW / Tag)	63

PKW-Quellverkehr	32
PKW-Zielverkehr	32

Güterverkehr (LKW Fahrten / Einwohner)	0,05
Güterverkehr (LKW Fahrten / Tag)	2

Stündlicher Quellverkehr	
Stundenfaktor 07:00 bis 08:00 Uhr (%)	14%
Quellverkehr 07:00 bis 08:00 Uhr (PKW / Stunde)	4
Stündlicher Zielverkehr	
Stundenfaktor 07:00 bis 08:00 Uhr (%)	2%
Zielverkehr 07:00 bis 08:00 Uhr (PKW / Stunde)	1
Stündlicher Quellverkehr	
Stundenfaktor 17:00 bis 18:00 Uhr (%)	5%
Quellverkehr 17:00 bis 18:00 Uhr (PKW / Stunde)	2
Stündlicher Zielverkehr	
Stundenfaktor 17:00 bis 18:00 Uhr (%)	12%
Zielverkehr 17:00 bis 18:00 Uhr (PKW / Stunde)	4

Aufgrund der Berechnungen wird deutlich, dass der Quell- und Zielverkehr in der morgendlichen Spitzenstunde mit 5 Pkw pro Stunde und der Quell- und Zielverkehr in der abendlichen Spitzenstunde mit 6 Pkw pro Stunde keine nennenswerte Erhöhung darstellt und somit keine Beeinträchtigung oder gar Gesundheitsgefährdung zur Folge haben wird. Eine schallgutachterliche Bewertung ist, wie bereits vom Schallgutachter konstatiert wurde, nicht erforderlich. Die verkehrsbedingten Folgen innerhalb des Baugebietes sind als zumutbar anzusehen.

Zu Punkt 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Festsetzung als Privatstraße ist eine – wie vom Einwender befürchtete – Übernahme in die öffentliche Hand ausgeschlossen, zumal dies auch den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen würde. Eine Nutzung der südlich an diese Privatstraße angrenzenden Anlieger ist somit ebenso ausgeschlossen. Zudem ist die Privatstraße wasserführend auszubilden, d.h. es muss sichergestellt sein, dass kein Oberflächenwasser auf die südlich angrenzenden Grundstücke abfließt, so dass nicht überfahrbare, technische Elemente wie bspw. Hochborde, die Privatstraße begrenzen werden.

Zu Punkt 4:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine solch differenzierte Festsetzung ist nicht erforderlich, da innerhalb der Verkehrsflächen durchaus auch Stellplätze ohne selbstständige Festsetzung angeordnet werden können, so wie dies in der vorliegenden Straßenfachplanung der Fall ist.

Zu Punkt 5:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht Aufgabe der Bebauungsplanung für regelmäßig errichtete Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches Schallschutzmaßnahmen – die aus einer Überschreitung der Orientierungswerte durch den Verkehr der Kreuznacher Straße resultieren – festzusetzen.

Zu Punkt 6:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Eine alternative Erschließung über die im rechtskräftigen Bebauungsplan noch festgesetzte (aber nicht hergestellte) Straßenverkehrsfläche ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit und der Tatsache, dass die dafür ursprünglich vorgesehene Parzelle 69/2 teilweise mit baulichen Anlagen

überbaut ist, nicht möglich. Darüber hinaus würde diese Trasse einen höheren immissionsschutzrechtlichen Konflikt bergen, da eine höhere Anzahl an Wohngebäuden entlang der Ringstraße durch diese alternative Trassenführung tangiert wäre.

Weiterhin ist auszuführen, dass der nicht hergestellte Wendehammer auf dem Flurstück 69/2 nicht den aktuellen Anforderungen der Abfallwirtschaftsbetriebe entspricht und in der heutigen Zeit auch nicht mehr von Müllfahrzeugen angefahren werden dürfte.

Zu Punkt 7:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird. In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Somit ist eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen nicht geboten.

Die Belange von Umwelt- und Naturschutz wurden ausdrücklich in Kapitel 9 „Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz“ behandelt, der Vorwurf einer Nicht-Beachtung kann daher nicht nachvollzogen werden. Zur Beurteilung wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit aktueller Kartierung der Biotoptypen und systematische Erfassung von Vögeln und Reptilien und einer Bewertung weiterer möglicher planungsrelevanter Arten durchgeführt, dessen Ergebnisse auf Seite 12 der Begründung zusammenfassend dargestellt sind. Es wurden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen abgeleitet und in Kapitel 9.2 dargestellt und soweit eine Rechtsgrundlage besteht, als solche planungsrechtlich festgesetzt.

Zu Punkt 8:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es ist dem Planungsträger bewusst, dass die festgesetzten Maße zum Maß der baulichen Nutzung die derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überschreiten. Aus diesem Grund wird u.a. auch zur Sicherung der angestrebten Nachverdichtung die gegenständliche Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung, da ein ungenutztes Gelände einer Folgenutzung zugeführt wird. Um der Innenentwicklung substanziell Raum zu schaffen, ist es erforderlich, auch Festsetzungen von Bebauungsplänen nachverdichtend zu ändern. Dass dabei insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des über 20 Jahre alten rechtskräftigen Bebauungsplans geändert werden, ergibt sich vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einerseits sowie aus der geänderten Nachfrage sowie der Vorgabe des kostengünstigen Bauens andererseits.

Zur städtebaulichen Beurteilung der Höhenentwicklung wurden Schnitte angefertigt. Im gegenständlichen Fall weist die Höhe des Gebäudes gemäß einer im Vorfeld durchgeführten Vermessung mit einem Satteldach der Einwenderin 185,2 m ü NN auf und die Traufhöhe 183,2 m ü NN auf. Für den angrenzenden Neubau – der südwestlich des Bestandsgebäudes des Einwenders positioniert werden kann – sind eine maximale Gebäudehöhe von 187,1 m ü NN (+1,9 m im Vergleich) und eine maximal zulässige Wandhöhe von 182,7 m ü NN (-0,5 m im Vergleich) zulässig. Da jedoch die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen eingehalten werden, können keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse in Hinblick auf Besonnung, Beschattung – auch vor dem Hintergrund, dass lagebedingt allenfalls in einem Zeitfenster am Nachmittag eine Beschattung durch den Neubau überhaupt erfolgen kann und auf der betroffenen Seite des Gebäudes des Einwenders gar keine Fenster vorhanden sind – auf dem Grundstück der Einwenderin festgestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. vorab veröffentlichte Exposees oder Prospekte keine Rechtswirkung entfalten. Ein solches Exposee wurde auch nicht der Offenlage zugeführt und kann daher auch nicht kommentiert werden.

Zu Punkt 9:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es ist vorgesehen, die Müllbehälter innerhalb der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Fläche unterzubringen. Diese Fläche ist einerseits durch die private Grünfläche räumlich vom Grundstück des Einwenders getrennt und andererseits wurde eine bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen, die eine Einhausung sicherstellt, so dass die vom Einwender befürchteten Geruchs- und Lärmbelästigungen vermieden werden können. Der Platzbedarf ist für größere Sammelbehälter ausreichend.

Zu Punkt 10:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. vorab veröffentlichte Exposees oder Prospekte keine Rechtswirkung entfalten. Ein solches Exposee wurde auch nicht der Offenlage zugeführt und muss daher auch nicht kommentiert werden.

Der Bebauungsplan setzt keinen Standort für eine solche Heizzentrale fest. Dies ist auch städtebaulich nicht erforderlich, da einerseits die Lage im Sinne einer planerischen Zurückhaltung nicht eingeschränkt werden soll und diese Anlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO regelmäßig zulässig sind. Eine im Wohngebiet allgemein zulässige Heiztechnikzentrale hat dem Stand der Technik und den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Weiterführende Regelungen sind nicht erforderlich.

Zu Punkt 11:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Durch die Festsetzung als Privatstraße ist eine – wie vom Einwender befürchtete – Übernahme in die öffentliche Hand ausgeschlossen, zumal dies auch den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen würde. Eine Belastung mit Erschließungsbeiträgen ist somit ebenso ausgeschlossen.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken und Anregungen werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

An den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 13

Nein: 1

Enthaltung: 1



55546 Hackenheim,



Ö4
den 30.03.2020

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr. : 1. Änderung des Bebauungsplans Ringstraße 55546 Hackenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem wir nun auch das schalltechnische Gutachten zur Bebauungsplanänderung einsehen konnten, erlauben wir uns ergänzend zu unseren bisherigen Ausführungen und zum Schreiben unseres Rechtsanwalts vom 24.03.2020 im Rahmen der Offenlage weitere Bedenken vorzubringen.

Als Auftraggeber wird auf Blatt 2 des Gutachtens die Graphic Druck GmbH, Grete-Schickedanz-Straße 24, 55545 Bad Kreuznach-Planig benannt.

Uns stellt sich die Frage, wie es möglich sein kann, dass eine nicht am Bebauungsplanverfahren der Ortsgemeinde Hackenheim beteiligte Firma ein Gutachten in Auftrag geben kann, welches dann auch noch als Bestandteil eines Beschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Ringstraße Hackenheim zugelassen wird.

Punkt 1

Sollten hier die Verbindungen eines Geschäftsführers der Kapellchenblick Hackenheim GmbH zu der genannten Graphic Druck GmbH ausschlaggebend gewesen sein, entstehen bei uns erhebliche Zweifel an der Zulässigkeit und Neutralität.

Die Ortsgemeinde als Planungsträger des Bebauungsplans sollte aus unserer Sicht alleine im Sinne aller Bürger auch die Planungshoheit für alle Maßnahmen, hier die Auftragsvergabe eines Gutachtens, behalten und nicht wie vorliegend einer dem Investor nahestehenden Firma überlassen.

Ob ein derartiges Vorgehen rechtlich überhaupt zulässig ist, wissen wir noch nicht. Eine anwaltliche Überprüfung behalten wir uns vor.

Aufgrund der o.g. Bedenken ist es nicht verwunderlich, dass zwei südlich gelegene Gartengrundstücke (Parzellen 66/2 und 67/2) vollständig in das Lärmschutzgutachten einbezogen wurden, obwohl der Großteil der Grundstücke außerhalb des jetzt zur Änderung anstehenden Bebauungsplans liegt.

Hier vermuten wir eine Gefälligkeitsleistung, da der obere Bereich der genannten Grundstücke vermutlich vom Projektentwickler Kapellchenblick Hackenheim GmbH angekauft wurde.

Das schalltechnische Gutachten lässt aus unserer Sicht u.a. aus den o.g. Gründen nicht nur eine Neutralität vermissen, es ist u.E. auch nicht objektiv, weil es Gebiete beinhaltet, die nicht zum Bebauungsplan gehören, während andere anliegende Grundstücke nicht einbezogen wurden.

Punkt 2

Wie die beiden vorgenannten Grundstücke grenzt auch unser Wohneigentum an das geplante Baugebiet und im geplanten Einmündungsbereich zur L 412 direkt an die neue Straße.

Wir fühlen uns nicht nur durch den zusätzlichen Lärm benachteiligt, sondern auch dadurch, dass im Gegensatz zu den Parzellen 66/2 und 67/2 unser Grundstück nicht in das Lärmschutzgutachten einbezogen wurde.

Die Lärmbelastung haben wir und unser Rechtsanwalt bereits in den früheren Eingaben dargelegt und verzichten daher auf eine Wiederholung.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten beschäftigt sich zwar stellenweise mit den nicht zum Bebauungsplan gehörenden südlichen Grundstücken, eine Beurteilung der für uns entstehenden Mehrbelastung ist aber nicht ersichtlich.

Auch verwundert uns, dass im schalltechnischen Gutachten sogar in der Zusammenfassung Empfehlungen zu den nicht im Bebauungsplan gegenständlichen Grundstücken 66 und 67 ausgesprochen werden. Dort heißt es unter Ziff. 13 unter anderem: „Zudem wird empfohlen, auf den Flurstücken 66 und 67 Außenwohnbereiche nach Süden hin zu orientieren“.

Zur Verdeutlichung unserer Bedenken zur Neutralität des von Investorensseite in Auftrag gegebenen Gutachtens möchten wir anführen, dass die Grundstücke 66/2 und 67/2 nur mit dem Teil der für die Erschließungsstraße benötigten Flächen zum Bebauungsplangebiet gehören.

Eine Einbeziehung der außerhalb liegenden Gartenflächen im Hinblick auf eine spätere eventuelle Bebaubarkeit der Gärten stellt u.E. eine reine Gefälligkeitsleistung dar, die zudem nicht von der Gemeinde sondern vom Investor veranlasst wurde.

Hier fehlt es aus unserer Sicht eindeutig an einer Trennung zwischen städtebaulichen und privaten Interessen.

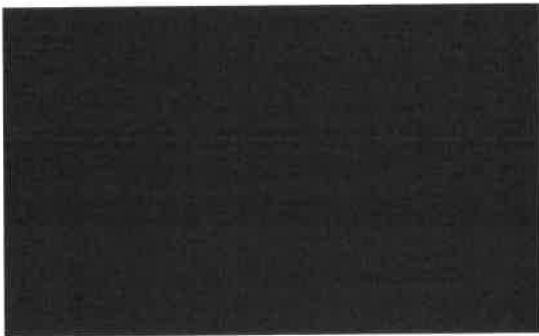
Wir akzeptieren nicht, dass wir schlechter gestellt werden sollen als andere Anlieger des Baugebiets. Wir bitten unter Hinweis auf den Gleichbehandlungsgrundsatz die Ortsgemeinde Hackenheim, auch ein schalltechnisches Gutachten zur künftigen Belastung unseres Grundstücks auf Kosten des Investors zu veranlassen.

Das Gutachten sollte dann auch die zu erwartenden Lärmbelästigungen berücksichtigen, die durch die an unserer Grundstücksgrenze geplanten Müllsammelstelle und der Heiztechnikzentrale samt Pelletslager entstehen.

Auch hierzu konnten wir im vorliegenden Gutachten nichts finden.

Weitere Ausführungen, auch durch unseren Rechtsbeistand, behalten wir uns vor.

Mit freundlichen Grüßen



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö4
vom 30.03.2020**

Zu Punkt 1:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Eine Planung muss städtebaulich begründet sein, wobei private Belange zur Verwirklichung von Bauabsichten eine Aufstellung eines Bebauungsplans wie im gegenständlichen Fall durchaus auslösen können. Die Gemeinde muss sich jedoch letztlich durch Gründe der städtebaulichen Ordnung, nicht allein von der Förderung privater Interessen leiten lassen. Entscheidend ist, ob die gemeindliche Planung ein Planungsziel verfolgt, das den Grundsätzen der Bauleitplanung gerecht wird.

Die Bebauungsplanänderung wird, wie in der Begründung beschrieben, erforderlich, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung als auch den sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien sowie der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile Rechnung zu tragen.

Im städtebaulichen Vertrag sind die Übernahme der Planungskosten oder von mit der Planung verbundenen Folgekosten durch den Vorhabenträger geregelt. Dies bedeutet, dass auch sämtliche Kosten für Gutachten vom Vorhabenträger zu tragen sind. Eine direkte Beauftragung der für die Planung erforderlichen Planer und Gutachter ist dabei durchaus die Regel. Die Planungshoheit der Ortsgemeinde bleibt davon selbstverständlich unberührt.

Zu Punkt 2:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zum Zeitpunkt der Beauftragung des Biologen war eine Einbeziehung der Grundstücke 66/2 und 67/2 in den Geltungsbereich angedacht, was jedoch im weiteren Planverfahren verworfen wurde. Das Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich überarbeitet und an die Grenzen des Geltungsbereiches angepasst.

Die Untersuchung der Zunahme des Verkehrslärms ist – wie in der Stellungnahme zum Schreiben vom 27.03.2020 beschrieben – aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht erforderlich. Schalltechnische Konflikte hierdurch sind nicht zu erwarten. IN diesem Zusammenhang wird auf Punkt 2 der Stellungnahme vom 27.03.2020 verwiesen.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

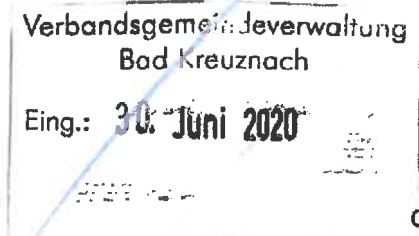
Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: **13** Nein: **0** Enthaltung: **2**



55546 Hackenheim,



Ö4

den 20.06.2020

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr. : 1. Änderung des Bebauungsplans Ringstraße 55546 Hackenheim

- **Neue Bürgerbeteiligung vom 08.06.2020 bis 09.07.2020**


Sehr geehrte Damen und Herren,

am 20.03.2020 haben wir bereits schriftlich Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ erhoben.

Diese halten wir auch weiterhin aufrecht.

Der Gemeinderat Hackenheim hat in seiner Sitzung am 13.02.2020 der 1. Änderung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans zugestimmt. Dies konnte man jetzt auch im Amtsblatt vom 18.06.2020 lesen.

Als betroffene Anwohner des Baugebietes nehmen wir auch im Rahmen der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hiermit fristgerecht Stellung und teilen Ihnen unsere Einwände und Bedenken mit.

Unser heutiges Schreiben bitten wir unabhängig von den Stellungnahmen unseres Rechtsanwaltes  zu berücksichtigen.

Durch die Corona-Pandemie war es leider bei der ersten Offenlage nicht möglich, alle Unterlagen einzusehen. Wir konnten uns nur an den im Internet eingestellten Plänen und Texten orientieren. Die dazugehörigen Anlagen fehlten aber dort. Es war somit keine vollständige und ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung möglich.

Bei Betrachtung der jetzt im Internet offenliegenden Unterlagen ist uns aufgefallen, dass die ursprüngliche Begründung vom 14.02.2020 verändert wurde und jetzt das Datum vom 02.06.2020 trägt. Auch inhaltlich stimmen die beiden Begründungen an mehreren Stellen nicht mehr überein.

Punkt 1

Wir waren bisher der Meinung, dass Veränderungen erst nach durchgeführter Bürgerbeteiligung vorgenommen werden können und zwar, wenn der Gemeinderat über die Einwände entschieden hat.

Dem ist hier aber wohl nicht so.

Wir entnehmen der neuen Begründung, dass diese erheblich aufgrund unseres Einwandes vom 20.03.2020 verändert wurde.

Punkt 2

Eine Zustimmung zur Weiterleitung unseres Schreibens an das Planungsbüro hatten wir nicht erteilt (Datenschutz?).

Zu unserem Einwand vom 20.03.2020 erfolgte noch keine Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Weiterhin fehlt es an einem Gemeinderatsbeschluss für die Änderung der Begründung.

Wir sind mir dieser Vorgehensweise nicht einverstanden.

Die voreilige Einbeziehung unserer Bedenken in die neue Begründung ist einseitig und soll u.E. einen noch ausstehenden Gemeinderatsbeschluss im Vorfeld beeinflussen und zwar zugunsten der Planung des Investors.

Das ist nicht bürgerfreundlich.

Mit unserem Einwand vom 20.03.2020 hatten wir unter Ziff. 1 (Verkehr, Belästigung durch Lärm und Abgase) u.a. begründet, warum wir eine Anbindung und Erschließung des Plangebiets an die Kreuznacher Straße ablehnen.

Am Ende unseres Schreibens hatten wir als Lösungs- bzw. Alternativvorschlag darauf hingewiesen, dass es bei der im gültigen Bebauungsplan eingezeichneten Erschließungsstraße zur Ringstraße bleiben soll.

Mit Verwunderung haben wir jetzt in der neuen Begründung gelesen, wie man unseren Einwand genutzt hat, um die Sache im Vorfeld einer Entscheidung des Gemeinderates passend zu machen.

Am Anfang der neuen Begründung ist unter Ziff. 1 auf Seite 3 nachstehende Ergänzung eingefügt worden:

„.....auf einer innerörtlichen brachgefallenen Fläche und stellenweise noch durch eine ansässige Gärtnerei genutzte Fläche.....“

Schon durch diese Ergänzung soll wohl eingeleitet werden, dass wegen des Gärtnereibetriebes die derzeit rechtsgültig beschlossene Erschließungsstraße nicht mehr realisierbar sei.

Punkt 3 Warum hätte es sonst einer Änderung der Einleitung bedurft ?

Bestätigt wird diese Vermutung unter Ziff. 5.3 der neuen Begründung. Dort heißt es im neu eingefügten 3. Absatz:

„Eine alternative Erschließung über die im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Ringstraße“ festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit und der Tatsache, dass die dafür ursprünglich vorgesehene Parzelle 69/2 teilweise mit baulichen Anlagen des ansässigen Gärtnereibetriebes überbaut ist, nicht möglich. Darüber hinaus würde diese Trasse einen höheren immissionsschutzrechtlichen Konflikt bergen, da eine höhere Anzahl an Wohngebäuden durch diese Trassenführung mit sehr geringen Abständen zu den Gebäuden tangiert wären.“

Diese Begründung können wir nicht verstehen. Was soll damit bezweckt werden? Zweifelt man die Entscheidung des damaligen Gemeinderates an?

Schon damals, als der jetzt rechtsgültige Bebauungsplan beschlossen wurde, gab es die baulichen Anlagen in dem Bereich der festgelegten Erschließungsstraße. Es gab seinerzeit keine Einwände des Gärtnereibetriebes gegen die geplante Straßenführung. Auch damals war schon klar, dass der Gärtnereibetrieb nicht aufgegeben wird.

Wir zitieren hierzu aus einem Artikel der RZ – Nr. 49 vom 27. Februar 1998. Dort war zu lesen:

„KOMPAKT

VG Bad Kreuznach

Betrieb läuft weiter

Hackenheim. In einem Artikel zum geplanten Baugebiet an der Ringstraße berichteten wir von der „ehemaligen“ Gärtnerei Merz. Der Inhaber legt Wert auf die Feststellung, dass der Betrieb nach wie vor weiterläuft. Die Gärtnerei wird nur ihre Anbaufläche verkleinern.“

Im Schalltechnischen Gutachten vom 04.04.2019 wird im Übrigen unter Ziff. 2 erwähnt, dass die Gärtnerei zukünftig verkleinert werden soll.

Die oben zitierte Begründung (erster Satz) wirkt für uns vorgeschoben.

Ebenso der zweite neue Grund für die Infragestellung der rechtsgültigen Erschließungsstraße.

Wieso kommt man erst jetzt - also nach unserem Einwand - zu der Feststellung, dass die im Bebauungsplan von 1999 beschlossene Erschließungsstraße immissionsrechtliche Konflikte birgt ?

Warum hat man das damals nicht beachtet ?

Warum gehen beide Schalltechnischen Gutachten nicht auf das Thema ein? Sie wurden doch von Investorensseite in Auftrag gegeben.

Auch die erwähnten Gebäude und die geringen Abstände gab es damals schon.

Warum versucht der Planer mit derartigen Methoden unsere Bedenken und Vorschläge als sinnlos darzustellen ?

Warum wird alles daran gesetzt, die Wünsche des Investors zu befriedigen ?

Wir haben das Bebauungsplanverfahren nicht in die Wege geleitet.

Uns mutet man aber zu, dass die Zufahrt mit all ihren negativen Auswirkungen an unserem Garten vorbei laufen soll. Also genau das, was man den früheren Eigentümern des Baugeländes ersparen will.

Mittlerweile ist keine Erschließungsstraße mehr im Gespräch, sondern eine Zufahrt. Der Landesbetrieb Mobilität lässt bekanntlich keine Straßeneinmündung auf die Kreuznacher Straße (L 412) zu. Eine Zufahrt ist nichts anderes wie eine Grundstückseinfahrt.

Diese ist bereits jetzt im Bereich der rechtsgültig festgelegten Erschließungsstraße von der Ringstraße aus vorhanden.

Familie ██████ nutzt diese Zufahrt bereits, um zu ihrem unmittelbar südlich an das neue Plangebiet angrenzenden Wohnhaus zu fahren.

Auch der Traktor, der das Gras auf dem Bebauungsplangebiet mäht, nutzt regelmäßig diese Zufahrt.

Es ist geplant, das vorhandene Gewächshaus abzureißen. Danach ist durch eine nur geringfügige Verlängerung der vorhandenen Zufahrt nach Norden die Anbindung des Plangebietes möglich. Also in etwa so, wie es im gültigen Bebauungsplan bereits eingezeichnet ist.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan dokumentierte Erschließungsstraße wäre dann eine Zufahrt, was sie ja jetzt schon ist. Die Ausgestaltung (Pflasterbelag usw.) dürfte sich nicht aufwändiger gestalten als die für die neue Planung.

Einer Anbindung an die Kreuznacher Straße bedarf es dann nicht mehr.

Durch die Beibehaltung und Erweiterung der jetzigen Zufahrt von der Ringstraße aus könnten zudem die ökologisch wertvollen Gartengrundstücke der Parzellen 66/2 und 67/2 vollständig in ihrer positiven Funktion für die Umwelt erhalten bleiben.

Die Erhöhung der Verkehrsrisiken im Kreuzungsbereich Kreuznacher Straße / Bosenheimer Straße wäre vom Tisch, ebenso die Erhöhung des Verkehrslärms im ohnehin schon stark beeinträchtigten Bereich der geplanten Einmündung.

Im Rahmen des Abwägungsverfahrens nach § 1 Abs. 7 BauGB hat der Gemeinderat auch die Aufgabe, bei vorgebrachten Einwänden Alternativmöglichkeiten zu ermitteln und zu betrachten. Die Entscheidung hierüber obliegt nicht dem Planer und auch nicht dem Investor.

Bitte behandeln Sie unseren heutigen Einwand in diesem Sinne.

Wir hoffen, dass unser heutiges Schreiben nicht dazu führt, dass erneut vor dem Abwägungsbeschluss wieder Änderungen in die Planungsunterlagen eingefügt werden.

Eine rechtliche Überprüfung der eingangs monierten Vorgehensweise behalten wir uns vor.

Sollten wir noch weitere vorgenommene Abänderungen in den ursprünglich veröffentlichten Unterlagen feststellen, werden wir uns dazu gesondert äußern.

Abschließend bitten wir erneut alle Entscheidungsträger um Verständnis für unsere Sorgen und bedanken uns für Ihre Bemühungen um eine gerechte Abwägung.

Mit freundlichen Grüßen

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße` Ortsgemeinde Hackenheim

Stellungnahme Ö4
vom 20.06.2020

Zu Punkt 1:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.03.2020 bis einschließlich zum 06.04.2020. Da im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie im Zuge der verfügbaren Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen der allgemeine Publikumsverkehr in der Verwaltung gesperrt wurde, war offensichtlich, dass die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt werden muss.

Die im „ersten“ Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit und von Behörden sowie von den sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden geprüft und als Abwägungsmaterial gewertet. Die Begründung wurde zu jeweils vorgebrachten Themen redaktionell fortgeschrieben, ein Beschluss ist hierfür nicht erforderlich. Das BauGB regelt nämlich mit Ausnahme des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) nicht, ob für die einzelnen Schritte eines Bauleitplanverfahrens Beschlüsse der Gemeinde notwendig sind. Selbst die Abwägung in Einzelschritten nach jedem Beteiligungsschritt und ein jeweiliger Beschluss darüber ist bundesgesetzlich nicht vorgeschrieben, denn die endgültige Entscheidung über die Stellungnahmen fällt mit der verbindlichen Entscheidung über den Bebauungsplan (= Satzungsbeschluss).

Zu Punkt 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

In § 4b BauGB wird ausdrücklich geregelt, dass die Gemeinde zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 bis 4a BauGB einem Dritten übertragen kann. Dies beinhaltet eben auch die Prüfung und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen von Öffentlichkeitsbeteiligungen. Das damit beauftragte Planungsbüro wird dabei im Interesse der Gemeinde gemäß der vom Rat getroffenen Beschlusslage in enger Abstimmung mit der Gemeinde und der Verwaltung unter Wahrung des Datenschutzes tätig. Die Planungshoheit der Ortsgemeinde bleibt davon selbstverständlich unberührt.

Zu Punkt 3:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens des Landesbetriebs Mobilität eine Stellungnahme vorgebracht, in der empfohlen wurde, „*dass die Gemeinde diese verkehrliche Anbindung nochmals intensiv in Ihrer Abwägung bewertet*“. Gemeint ist die Anbindung über die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte, aber nicht hergestellte Anbindung über die Ringstraße. Diese Abwägung wurde in die Begründung aufgenommen.

Es wird nicht verkannt, dass die Zufahrt mittels der festgesetzten Privatstraße im unmittelbaren Umfeld des Einwenders zu Veränderungen des Status-quo hinsichtlich Ausblick und Verkehrslärm führen wird. Eine Anbindung über die Ringstraße (wie im Ursprungsplan festgesetzt, jedoch nicht hergestellt) würde jedoch im Vergleich mit der in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans festgesetzten Privatstraße deutlich mehr Immissionskonflikte hervorrufen, da eine

größere Strecke durch bewohntes Gebiet zu überwinden ist. Darüber hinaus bedeutet die Herstellung der Privatstraße, die vollständig vom Vorhabenträger hergestellt und unterhalten wird auch finanzielle Vorteile gegenüber der Gemeinde (und letztlich auch gegenüber dem Steuerzahler), da der Gemeinde keinerlei Herstellungs- und Unterhaltungskosten (wie beispielsweise durch die erstmalige Herstellung der im Ursprungsplan festgesetzten Verkehrsfläche) entstehen.

In der Gesamtabwägung werden die Veränderungen auf das Grundstück des Einwenders als zumutbar gewertet und die privaten Belange vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung den öffentlichen Belangen (hier: städtebauliche Zielsetzung der Nachverdichtung, Entlastung Ringstraße) hinten angestellt.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 14

Nein: 0

Enthaltung: 1



55546 Hackenheim,

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Kreuznach

Eing.: 30. Juni 2020

den 24.06.2020

Ö4

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr. : 1. Änderung des Bebauungsplans Ringstraße 55546 Hackenheim

- Neue Bürgerbeteiligung vom 08.06.2020 bis 09.07.2020


Sehr geehrte Damen und Herren,

am 20.03.2020 und 20.06.2020 haben wir bereits schriftlich Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ erhoben.

Diese halten wir auch weiterhin aufrecht.

Der Gemeinderat Hackenheim hat in seiner Sitzung am 13.02.2020 der 1. Änderung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans zugestimmt. Dies konnte man jetzt auch im Amtsblatt vom 18.06.2020 lesen.

Als betroffene Anwohner des Baugebietes nehmen wir auch im Rahmen der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hiermit fristgerecht Stellung und teilen Ihnen unsere Einwände und Bedenken mit.

Unser heutiges Schreiben bitten wir unabhängig von den Stellungnahmen unseres Rechtsanwaltes  zu berücksichtigen.

Durch die Corona-Pandemie war es leider bei der ersten Offenlage nicht möglich, alle Unterlagen einzusehen. Wir konnten uns nur an den im Internet eingestellten Plänen und Texten orientieren. Die dazugehörigen Anlagen fehlten aber dort. Es war somit keine vollständige und ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung möglich.

Bei der jetzigen Offenlage wurde auch die Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 26.08.2019 erstmals im Internet veröffentlicht.

Wir haben diese mit großem Interesse gelesen und äußern uns nun dazu:

Bei all den umfangreichen Ermittlungen und Dokumentationen müssen wir leider darauf hinweisen, dass der Bericht z.T. unzutreffende Angaben (u.a. zur Größe des Plangebietes und der daraus abgeleiteten Biototypenermittlung = Ziff. 4) enthält.

Die Begründungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ vom 14.02.2020 und vom 02.06.2020 (abgeänderte Originalversion) beschreiben die Größe des Plangebiets mit **2810 m²**.

Punkt 1

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung bezieht sich laut Abschnitt A und E auf eine Fläche von **3500 m²**. Die auf Seite 4 hieraus prozentual abgeleitete Biototypenermittlung basiert daher auf einer falschen Grundlage. Es wurden 2 südliche Gartenflächen einbezogen (siehe Buchstabe F) die aber nicht zum Bebauungsplangebiet gehören.

Die Planung wurde von der Ortsgemeinde in Auftrag gegeben.

Als Auftraggeber für die Artenschutzrechtliche Beurteilung wird die Kappelchenblick Hackenheim GmbH benannt.

Es verwundert daher nicht, wenn von unterschiedlichen Größen des Plangebiets ausgegangen wird. Es wäre aus unserer Sicht besser gewesen, wenn die Ortsgemeinde Herr über das gesamte Verfahren geblieben wäre.

Bei Anerkennung aller positiven Bemühungen der Firma Viriditas halten wir das Gutachten aus o.g. Gründen für fehlerhaft.

Wir bitten um Korrektur in der Form, dass sich die Untersuchung nur auf das bekanntermaßen sehr hoch zu versiegelnde Plangebiet bezieht und die nicht zum Bebauungsplanverfahren gehörenden Gärten bei der Biotoptypenermittlung außen vor bleiben.

Den überarbeiteten Bericht bitten wir dann im Rahmen einer erneuten Offenlage der Bürgerbeteiligung zuzuführen.

Der aktuell offenliegende Bericht lässt aus o.g. Gründen keine ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung zu.

Unter Buchst. C beschreibt der Bericht die umfangreichen Bemühungen bei der Suche nach einem evtl. Vorkommen streng geschützter Reptilien im Plangebiet.

Hierzu zählen u.a. die Zaun- und die Mauereidechse.

Wir verzichten hier auf Zitate und verweisen auf die Texte zu Buchstaben C und G 2.

Man hat an mehreren Tagen nach Eidechsen gesucht, aber nichts gefunden.

Daraus folgernd kommt der Bericht im Absatz 3 zu Buchst. G 2 zu nachstehendem Ergebnis:

„Somit ist davon auszugehen, dass innerhalb des von der Planung betroffenen Bereichs keine Individuen der streng geschützten Zauneidechse oder sonstiger besonders oder streng geschützter Reptilien vorkommen. Eine Betroffenheit der Art gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.“

Dies können wir nicht unkommentiert lassen.

Bei aller Anerkennung der umfangreichen Bemühungen der Gutachter

.....das hätte man einfacher haben können.



Hier mal eines von vielen Fotos von der Mauer zwischen Bebauungsplangebiet und unserem Garten.

Man hätte uns ja mal fragen können, hat man aber nicht, weil ja das ganze Bebauungsplanverfahren einseitig betrieben wird.

Es zeigt sich auch hier wieder, dass man viele Fehler hätte vermeiden können, wenn man die Bürger frühzeitig und im Sinne des BauGB beteiligt hätte.

Bei der beschriebenen Methode unter Buchstabe C kann man Folgendes lesen:

„Die als Habitate geeigneten Strukturen in den Bereichen der Gartenbaubrache, insbesondere im westlichen Teil auf Parzelle 72/1, wurden bei insgesamt drei Begehungen an den o.g. Terminen gezielt nach eventuell vorkommenden Reptilien abgesucht (HACHTEL et al. 2009).“

Leider wurde wohl in der falschen Ecke gesucht. Der o.g. Bereich liegt in der südwestlichen Ecke des Bebauungsplangebietes neben der Scheune des Winzerbetriebes Kronenbergerhof.

Die Eidechsen leben aber seit Jahren schon in der nordöstlichen Ecke des Baugebietes südlich unserer Gartenmauer.

Aus der Literatur ist zu entnehmen, dass unsere Gartenmauer den idealen Wohnraum für die Eidechsen bietet. Das hätten auch die Gutachter erkennen können.

Hier scheint noch fast den ganzen Tag die Sonne hin. Nach der geplanten Bebauung wird das dann leider nicht mehr der Fall sein.

Das überdimensionierte Doppelhaus nebst Heizkraftwerk wird den Wohnraum der streng geschützten Reptilien auf Dauer zerstören.

Im Habitat sind umfangreiche Abgrabungen und Veränderungen der natürlichen Bodenstrukturen geplant.

Wir beobachten die Tiere an vielen Tagen in den Sommermonaten auf unserer Gartenmauer. Sie wohnen im Plangebiet und kommen gegen Abend häufig, um sich auf der Mauer zu sonnen.

Die Tiere sind uns an Herz gewachsen und wir haben uns bei verschiedenen Umweltbehörden kundig gemacht, was das Thema Umsiedlung betrifft. Bleiben können sie ja nicht wenn so gebaut wird wie geplant.

Bevor wir zur rechtlichen Thematik kommen, möchten wir schon vorab darauf hinweisen, dass wir genau überwachen werden, ob und wie die Umsiedlungsmaßnahmen erfolgen werden.

Ein einfaches Einfangen und irgendwo aussetzen werden wir zu verhindern versuchen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen darf die Umsiedlung nur nach vorheriger Bestandserfassung und Schaffung geeigneter Ausgleichshabitate von Experten vorgenommen werden. Wie das Verfahren - auch für die monatelange Betreuung der Tiere an ihrem neuen Wohnort- erfolgt, kann man der entsprechenden Literatur entnehmen.

Ob die Gemeinde als Planungsträger oder der Bauträger die Kosten der Umsiedlungsmaßnahmen übernehmen muss, entzieht sich unserer Kenntnis. Die zu beauftragenden Spezialisten werden hierzu Auskunft geben können.

Dem erforderlichen Expertengutachten wird man dann die durchzuführenden Maßnahmen und die Anforderungen an Art und Größe des Ausgleichshabitats entnehmen können.

In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ ist unter Punkt 2 u.a. angeführt, dass der Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Die Erstellung eines Umweltberichts und eine Umweltverträglichkeitsprüfung seien nicht erforderlich.

Auch in den Bekanntmachungen der Ortsbürgermeisterin vom 14.02.2020 und 25.05.2020 zum Bebauungsplan ist zu lesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Wir sind der Meinung, dass wegen der nachweislich vorhandenen Eidechsen die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 a nicht zulässig ist. Einen Umweltbericht halten wir für erforderlich.

Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten und die Unterlagen im Rahmen einer neuen Bürgerbeteiligung offen zu legen.

Bitte behandeln Sie unseren heutigen Einwand in diesem Sinne.

Abschließend bitten wir erneut alle Entscheidungsträger um Verständnis für unsere Sorgen und bedanken uns für Ihre Bemühungen um eine gerechte Abwägung.

Mit freundlichen Grüßen



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö4
vom 24.06.2020**

Zu Punkt 1:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit aktueller Kartierung der Biotoptypen und systematische Erfassung von Vögeln und Reptilien durchgeführt.

Zum Zeitpunkt der Beauftragung des Biologen war eine Einbeziehung der Grundstücke 66/2 und 67/2 in den Geltungsbereich angedacht, was jedoch im weiteren Planverfahren verworfen wurde. Dies hat jedoch keine entscheidungserheblichen Auswirkungen auf die artenschutzrechtliche Gesamtbeurteilung und führt zu keiner fehlerhaften Beurteilungsgrundlage.

Zu Punkt 1:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit aktueller Kartierung der Biotoptypen und systematische Erfassung von Vögeln und Reptilien durchgeführt. Die systematische Erfassung der Reptilien erfolgte nach dem Stand der Technik entsprechenden Methodenstandards gemäß HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B., WEDDELING, K. (2009): Methoden der Feldherpetologie. - Supplement der Zeitschrift für Feldherpetologie 15. - Bielefeld. Da es sich um ein renommiertes Gutachterbüro handelt, wird an dessen gutachterlichem Fazit festgehalten:

„Geringe Größe, suboptimale Ausprägung und weitgehende Isolation lassen generell eine Besiedlung der potenziell geeigneten Lebensräume innerhalb des Plangebietes als unwahrscheinlich erscheinen, es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund dessen wurden alle für Reptilien potenziell geeigneten Bereiche bei drei Begehungen am 24.04., 06.06. und 14.06.2019 nach dem Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse und anderer eventuell vorkommender Reptilien untersucht. Es konnte kein Nachweis erbracht werden, dass die streng geschützte Zauneidechse oder sonstige Reptilien das Plangebiet als Lebensraum nutzen.

Somit ist davon auszugehen, dass innerhalb des von der Planung betroffenen Bereichs keine Individuen der streng geschützten Zauneidechse oder sonstiger besonders oder streng geschützter Reptilien vorkommen. Eine Betroffenheit der Art gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden“ (viriditas, 2019, S. 11).

Das Gebiet und insbesondere die Mauer zum Einwender wurden erneut gutachterlich überprüft, der Fachgutachter nimmt dazu wie folgt Stellung:

„Die seitens der Einwender beschriebene Mauer ist auf der dem Plangebiet zugewendeten Seite komplett verfugt und ohne Deckung. Sie bietet daher lediglich für Mauereidechsen ein potenzielles Jagdhabitat, jedoch keine Eignung als Fortpflanzungs- oder Überwinterungsfläche. Vorgelagerte Gehölze führen zu einer stärkeren Beschattung der westexponierten Mauer in den Mittags- und Abendstunden. Durch eine Bebauung im Planbereich würde sich die Insolation der Mauer nicht wesentlich verändern. Dichter Gehölzaufwuchs beschattet den Mauerfuß, die Mauerkrone bleibt von den Planungen unbetroffen. Das abgebildete Tier ist eine Mauereidechse. Selbst für den Fall, dass auf dem Nachbargrundstück dauerhaft Mauereidechsen leben (eine Interpretation des Luftbildes gibt keinen Hinweis auf eine besondere Eignung als Mauereidechsenlebensraum),

erstreckt sich deren Aktionsraum nach fachgutachterlichen Einschätzung nicht in das Plangebiet hinein. Die gemeinsame Grenze zu Anwesen Kreuznacher Straße 12 ist weitgehend von Gehölzen verschattet, so dass es hier keine attraktiven Habitate für Mauereidechsen gibt. Ein Übertreten der Mauereidechsen in die vorgelagerten Ruderalbestände mit Gehölzaufwuchs ist unwahrscheinlich.

Mauereidechsen treten i.d.R. in größeren Dichten auf, aufgrund ihrer starken Präferenz für offene, besonnte Lebensräume sind sie wesentlich besser nachweisbar als Zauneidechsen. Ein Vorkommen im Plangebiet selbst wäre aller Voraussicht nach bei drei Begehungen unter geeigneten Witterungsbedingungen aufgefallen.

Wenn die auf dem Anwesen der Einwander lebenden Mauereidechsen auch das Nachbargrundstück der Gärtnerei nutzen würden, so wären sicherlich auch an offeneren Stellen des Gärtnereibetriebes Individuen dieser Art nachweisbar. Dem ist jedoch nicht so.

Um eine Gefährdung von ggf. an der Mauer zu Anwesen Kreuznacher Straße 12 lebenden Reptilien definitiv auszuschließen kann im Rahmen der Bauarbeiten der Mauerbereich mit einem Reptilienschutzzaun und einem diesen schützenden Bauzaun abgesperrt werden.

Eine Befragung von Nachbarn geschieht dann, wenn sie im Rahmen der Begehungen gesehen werden. Eine systematische Befragung ist nicht leistbar.“

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: **13**

Nein: **0**

Enthaltung: **2**

Ö4



55546 Hackenheim,

den 07.07.2020

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr. : 1. Änderung des Bebauungsplans Ringstraße 55546 Hackenheim

- Neue Bürgerbeteiligung vom 08.06.2020 bis 09.07.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben wir bereits mehrere schriftliche Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ erhoben.

Diese halten wir auch weiterhin aufrecht.

Als betroffene Anwohner des Baugebietes nehmen wir auch im Rahmen der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hiermit fristgerecht Stellung und teilen Ihnen unsere Einwände und Bedenken mit.

Unser heutiges Schreiben bitten wir unabhängig von den Stellungnahmen unseres Rechtsanwaltes Herrn Wolfgang Baur zu berücksichtigen.

Durch die Corona-Pandemie war es leider bei der ersten Offenlage nicht möglich, alle Unterlagen einzusehen. Wir konnten uns nur an den im Internet

eingestellten Plänen und Texten orientieren. Die dazugehörigen Anlagen fehlten aber dort. Es war somit keine vollständige und ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung möglich.

Der zur Änderung anstehende Bebauungsplan war in den Begründungen vom 14.02.2020 und 02.06.2020 nur mit der Planzeichnung abgebildet. Die textlichen Festsetzungen konnte man nicht sehen.

Gestern stellten Sie uns freundlicherweise den kompletten rechtsgültigen Bebauungsplan „An der Ringstraße“ zur Verfügung.

Hierfür bedanken wir uns recht herzlich.

Nun ist uns ein genauerer Vergleich möglich und wir können auch im Text sehen, was genau geändert werden soll.

In unserem ersten Schreiben hatten wir bereits darauf hingewiesen, dass im Jahr 1998 für den damaligen Bebauungsplan ein Landespflegerischer Begleitplan erstellt wurde. Einzelne der dortigen Landespflegerischen Festsetzungen wurden unter anderen Nummern in die Textfestsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans vom 21.06.1999 übernommen.

Wir gehen daher davon aus, dass der oben genannte Landespflegerische Begleitplan in vollem Umfang somit Bestandteil des Bebauungsplans vom 21.06.1999 ist.

Bereits mit unserem Schreiben vom 27.03.2020 hatten wir mitgeteilt, dass wir nicht damit einverstanden sind, dass nur aufgrund der jetzt vorgenommenen Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Landespflegerischen Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übergangen werden sollen.

An unserer damaligen Meinung halten wir nach wie vor fest.

Wenn im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 schon auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden soll, erscheint es aus unserer Sicht umso wichtiger, vorhandene Landespflegerische Festsetzungen beizubehalten und nicht zu ignorieren.

Schließlich hat man sich auch damals schon sehr viele Gedanken gemacht, wie auch die Belange von Umwelt und Natur ausreichend berücksichtigt werden können bzw. müssen.

Wir bitten daher, die Grünordnerischen Festsetzungen nach Ziff. 3 der Textfestsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans vom 21.06.1999 vollständig in den neuen Bebauungsplan „An der Ringstraße“ (1. Änderung) zu übernehmen.

Punkt 1

Wir halten dies für abwägungsrelevant nach § 1 Abs. 7 BauGB und bitten um entsprechende Beachtung.

Da vermutlich nicht allen Ratsmitgliedern der komplette rechtsgültige Bebauungsplan vorliegt, nennen wir beispielhaft auszugsweise noch einige Punkte aus der Textfestsetzung vom 21.06.1999, die bei der 1. Änderung zum Bebauungsplan „An der Ringstraße“ ohne jegliche Begründung unbeachtet bleiben:

Ziff. 3.1 Öffentliche Grünflächen – Verkehrsbegleitgrün

- 3.1.1 Entlang der Erschließungsstraße erfolgt eine Begrünung aus Bäumen und Sträuchern. Die Bepflanzung soll so erfolgen, daß dauerhaft eine flächige, pflegearme Hecke entsteht. Die Baumanpflanzungen erfolgen entspr. Punkt 3.5 (Straßenbaumpflanzungen). Die Dichte der Bepflanzung beträgt bei Sträuchern 1 St /2m².**

Ziff. 3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von insges. 4 m Hecken in Baum- und Strauchschichtung anzulegen. Die Hecken sind abgestuft und artenreich zu gestalten. Zu verwenden sind mind. 5 einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzliste. Nicht in der Pflanzliste aufgeführte Arten dürfen nicht verwendet werden.

Ziff. 3.7 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)

Als Ausgleichsflächen werden die öffentlichen Grünflächen als auch Maßnahmen auf den privaten Grünflächen festgesetzt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind den dargestellten Bauflächen anteilig zugeordnet (Sammelzuordnung). Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, Anlage der öffentl. und privaten Grünflächen erfolgt nach §§ 1 und 9 BauGB. Die Kosten für die öffentl. Maßnahmen werden auf die dargestellten Bauflächen verteilt. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

Im derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplan vom 21.06.1999 sind resultierend aus dem Landespflegerischen Begleitplan die zu erhaltenden Gehölze im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Im Bebauungsplanentwurf für die 1. Änderung wurden diese Bäume und Sträucher (Bestandserhaltung) nicht aufgenommen. Der Großteil der Bäume und Sträucher ist noch immer vorhanden und sollte auch weiter erhalten bleiben.

Betroffen ist hier insbesondere das derzeitige Mischgebiet Flur 4, Flurstück 72/1 und zwar dort die Sträucher im Süden und die Bäume im Nordwesten.

In der Planzeichnung vom 21.06.1999 sind diese Gehölze als Bestandserhaltung in grün eingezeichnet mit einem schwarzen Punkt in der Mitte (siehe Legende).

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der neue Bebauungsplan auf einem Gebiet von 2810 m² nur eine öffentliche Grünfläche von 60 m² mit einem Baum ausweist sollten die vorhandenen Bäume und Sträucher auch weiter erhalten werden.

Dies liegt aus unserer Sicht im städtebaulichen (allgemeinen) Interesse und wir bitten um Berücksichtigung bei der Abwägung.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan vom 21.06.1999 konnten unter Beachtung der Landespflegerischen Vorgaben die benötigten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesen werden. So steht es auch in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich aus dem Jahr 1998.

So sollte es nach unserer Meinung auch nach der Planänderung bleiben.

Die zusätzlich zu versiegelnde Naturfläche von 500 m² sollte in vollem Umfang auf dem Plangebiet ausgeglichen werden.

Hierfür könnte die Anzahl der geplanten Häuser verringert werden, wodurch größere Einzelgrundstücke und auch größere öffentliche und private Grünflächen entstehen würden.

Beispielhaft könnte bei Verzicht auf die beiden Einzelhäuser im Westen

- **das dortige Mischgebiet beibehalten werden**
- **die dort stehenden Bestandsgehölze erhalten werden**
- **Neupflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen erfolgen**
- **der Wendehammer größer ausgebaut werden, um auch der Müllabfuhr das Befahren des Geländes zu ermöglichen**
- **Besucherparkplätze geschaffen werden**
- **die Lärmschutzproblematik mit den Winzerbetrieben entschärft werden**
- **großflächige Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen vermieden werden**

Bitte beziehen Sie unsere Vorschläge in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ein und unterrichten Sie uns darüber, wie Sie entschieden haben.

Eine Bürgerbeteiligung ist ja auch dazu da, um Vorschläge der Bürger zu Bebauungsplänen in das laufende Verfahren einzubeziehen.

Wir bitten Sie, die vorgeschlagenen Maßnahmen einzuleiten und die Unterlagen dann im Rahmen einer neuen Bürgerbeteiligung offen zu legen.

Bitte behandeln Sie unseren heutigen Einwand in diesem Sinne.

Abschließend bitten wir erneut alle Entscheidungsträger um Verständnis für unsere Sorgen und bedanken uns für Ihre Bemühungen um eine gerechte Abwägung.

Mit freundlichen Grüßen



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö4
vom 07.07.2020**

Die Anregung wird zurückgewiesen

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird. In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Somit ist eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen nicht geboten.

Es ist zutreffend, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan Bäume und Sträucher zum Erhalt festgesetzt sind. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung ist ein Erhalt dieser Bäume und Sträucher nicht möglich, da diese einen zu geringen Abstand zur Baugrenze aufweisen und durch die erforderlichen Erdarbeiten aufgrund des zu überwindenden Gefälles ein Eingriff in den statisch wirksamen Wurzelbereich erfolgen würde. Darüber hinaus handelt es sich, wie die Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufzeigt, bei den im Rechtsplan zu erhaltenden Bäumen um standortfremde Nadelbäume, dessen Erhalt aus naturschutzfachlicher Sicht weder geboten, noch zu empfehlen ist. Die zu erhaltenden Gehölze am Südrand des Flurstücks 72/1 sind nicht mehr vorhanden. Auch kann der 1 m breite und ca. 38 m lange, festgesetzte Streifen für die Heckenpflanzung entlang der Planstraße aufgrund der angestrebten Nachverdichtung nicht mehr aufrechterhalten werden.

Im Plangebiet sind es – wie in der Begründung in Kapitel 9.3 beschrieben – vorwiegend die städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt werden. Insbesondere die Schaffung von Wohnbauland – als zentrales Ziel der Bebauungsplanung – weist an diesem bereits erschlossenen, an ein Baugebiet angrenzenden Standort ein hohes Gewicht auf. Bei einem Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Fläche müssten diese Bauflächen an anderer Stelle im Randbereich des Gemeindegebietes entwickelt werden.

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht jedoch trotz der angestrebten Nachverdichtung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die neben den zeichnerischen Festsetzungen auch rein textliche Festsetzungen unter den Ziffern II.1.8.1 bis 1.8.3 in Form der wasserdurchlässigen Bauweise auf Kfz-Stellplätzen sowie einer Baumpflanzung auf der Privaten Grünfläche sowie je Wohneinheit in den Gartenbereichen (also maximal 13 Bäume) vor.

Schlussendlich ist auszuführen, dass bei einem geforderten Verzicht der beiden Einzelhäuser im Westen und gleichzeitiger, ebenso geforderter, Beibehaltung des Mischgebietes (Hinweis: festgesetzt ist ein Dorfgebiet) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch wieder zwei Gebäude zulässig wären, die aufgrund der Gefällesituation wiederum Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sowie einen Eingriff in den statisch wirksamen Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten (standortfremden) Bäume erforderlich machen würde, so dass die in der Aufzählung auf Seite 5 beschriebenen Vorteile ins Leere laufen.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt. Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 14

Nein: 0

Enthaltung: 1



Ö5

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach
Rheingrafenstraße 11
55583 Bad Kreuznach

Hackenheim, den 5. April 2020

Stellungnahme zum Bebauungsplan „An der Ringstraße“, 55546 Hackenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir Stellung zum geplanten Neubaugebiet „An der Ringstraße“. Die geplante Zufahrt des Gebiets zur Kreuznacher Straße befindet sich direkt gegenüber unserem Grundstück Kreuznacher Straße 15.

Die Sinnhaftigkeit der Schließung von Baulücken im innerstädtischen und -dörflichen Bereich ist offenkundig. Bei steigendem Wohnungsbedarf sollten nicht nur Neubaugebiete am Stadt- und Ortsrand gebaut werden. Allerdings schockiert uns die geplante Bebauungsdichte und fast komplette Versiegelung der Planflächen in dem besagten Gebiet, und das an einer Stelle, die aus ortsplanerischer Sicht nicht unbedeutend ist.

In Deutschland gibt es 10.795 Gemeinden (Wikipedia). Laut Pressemitteilung Nr. 485 des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) vom 16. Dezember 2019 weisen die 1 000 Gemeinden mit der bundesweit höchsten Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr Werte von 2 544 und mehr Quadratmetern pro Kopf auf. Hingegen liegen die 1 000 Gemeinden mit der bundesweit niedrigsten Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr bei Werten zwischen 159 (München) und 485 Quadratmetern. Der Wert für Hackenheim beträgt 502 m² pro Kopf. Zum Vergleich: Frei-Laubersheim 1070, Fürfeld 834, Pfaffen-Schwabenheim 657, Pleitersheim 763, Siefersheim 649, Volxheim 677. Selbst das Zentrum der Nachbar VG, das Städtchen Wöllstein, weist mit 545 Quadratmetern/Kopf einen deutlich höheren Wert auf. Somit weist Hackenheim für ein rheinhessisches Dorf einen relativ hohen Grad der Flächennutzung (=Verdichtung) auf. Diese ist insbesondere im Ortskern von Hackenheim (Hauptstraße, Ringstraße), an den das Plangebiet direkt anschließt, besonders hoch.

Zurzeit gibt es Überlegungen, wie die ‚Rennstrecke‘ L412 im Rahmen der geplanten Straßendecken-Erneuerung durch verschiedene Maßnahmen entschleunigt, menschengerechter, umweltgerechter, nachhaltiger und optisch ansprechender gestaltet werden kann. Unserer Meinung nach muss das Neubaugebiet in diesen Planungsprozess einbezogen werden. Das Ortsbild von Hackenheim wird durch den Kreuzungsbereich Kreuznacher-/Volxheimer- und Bosenheimer Straße entscheidend geprägt. Die Anwohner der Kreuzung haben erheblich in die optische Aufwertung ihrer an die Kreuzung angrenzenden Gebäude und Gärten investiert. Viele Anwohner der genannten Straßen sind interessiert an einer freundlichen Gestaltung der in Zukunft hoffentlich bald entschleunigten Durchgangsstraßen.

Punkt 1 Würde das Neubaugebiet „An der Ringstraße“ in der geplanten ca. 90%igen Versiegelung der Bodenflächen genehmigt (Details siehe unten), so schaute man aus Richtung Bosenheimer Straße in eine ca. 100 Meter tiefe Asphalt-/Beton-/Gittersteinwüste, in der lediglich ein Baum stünde: wahrlich keine schöne Ansicht an zentraler Stelle im „Wohlfühldorf Hackenheim“.

Punkt 2 **Zu 2: Planrechtliches Verfahren**

Rechtlich sollte genau geprüft werden, ob dieses Baugebiet ohne Umweltverträglichkeitsprüfung im Schnellverfahren genehmigt werden darf. Gemäß dem Grundsatz G 13 des RROP sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung, wie z.B. Hackenheim, „unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern“. Wie weiter unten ausgeführt wird, bezweifeln wir, dass mit der derzeitigen Planung die nachhaltige Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bewahrt und die Bedingungen für das Leben in der Gemeinschaft verbessert werden.

Punkt 3 **Zu 5.2: Abfallentsorgung**

Die Müllbehältersammelstelle sollte aus optischen Gründen (unser Dorf soll nicht hässlicher werden, s.o.) nicht wie vorgesehen direkt an der Kreuznacher Straße lokalisiert sein, sondern einige Meter im Plangebiet und durch geeignete Maßnahmen (abschließbare Garagenkonstruktion, Wand- und Dachbegrünung) optisch verborgen. Da die Kreuznacher Straße umgestaltet werden soll, bietet es sich an, entlang der Straße auf der Gegenseite (z.B. entlang unseres Grundstücks Kreuznacher Str. 15) zwei Parkbuchten und einen Alleebaum vorzusehen. An der Stelle der drei vorgesehenen Parkplätze zu Beginn des projektierten Neubaugebiets könnte eine abschließbare Müllgarage ausreichender Größe installiert werden. Sollte der Müll dezentral gesammelt werden, so würde es sich aus optischen Gründen anbieten, die Tonnen nicht auf der Südseite der Gebäude, entlang der Anliegerstraße, sondern auf der Rückseite der Doppelhäuser, entlang der geplanten Steinmauer aufzustellen. Im Falle einer guten Verdeckung der Tonnen durch eine geeignete Vorgartengestaltung spricht aber nichts gegen eine Aufstellung entlang der Anliegerstraße.

Punkt 4 Zu 5.3: Verkehr

Wir weisen aus eigener Erfahrung darauf hin, dass es für Anwohner der Kreuznacher Straße extrem schwierig ist, während des Berufsverkehrs auf die L412, sprich: die Kreuznacher Straße, zu fahren. Die geplante Einmündung der Anliegerstraße befindet sich in einer schwer einsehbaren Kurve der L412. Die geplante Einrichtung eines Spiegels auf der Gegenseite wird nicht ausreichen, um das sichere Auffahren auf die Landesstraße zu ermöglichen. Aus Sicherheitsgründen müsste auf jeden Fall für den gesamten Verlauf der Kreuznacher Straße das Tempo auf 30 km/h begrenzt werden. Bei der auch aus Lärmschutzgründen unbedingt erforderlichen Einführung von Tempo 30 im Bereich der Kreuznacher Straße würde das Gefahrenpotential beim Einbiegen auf die Landesstraße zwar vermindert, aber die Wartezeiten, bis das Einfahren in den Berufsverkehr möglich ist, würden sich noch weiter verlängern. So lange Bad Kreuznach keine Südtangente hat, wird sich dieses Problem vermutlich von Jahr zu Jahr noch vergrößern.

Die Bewohner der Nachbarhäuser, z.B. Kreuznacher Straße 15, sind von der extrem verdichteten Bauweise (20 Stellplätze und 3 Parkplätze sind vorgesehen) des geplanten Baugebiets insofern betroffen, als das Ausparken von den Grundstücken während des Berufsverkehrs durch die zusätzliche Einmündung an einer der Hackenheimer Hauptkreuzungen weiter erschwert wird. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke beträgt zwischen KVP und Bosenheimer Straße 11.365 Fahrzeuge, zwischen Bosenheimer Straße und B428 7.079 Fahrzeuge (aus: Schalltechnische Untersuchung nach RLS-90, Lärmschutz-Richtlinien-StV, LBM, Februar 2019). Aus diesen Gründen votieren wir für eine weniger dichte Bebauung des Plangebietes.

Punkt 5 Zu 6.2: Maß der baulichen Nutzung

Wir fordern mit Nachdruck, dass der Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Änderung der maximalen Gebäudehöhe auf 10,90 Metern nicht stattgegeben wird, sondern an der maximalen Firsthöhe des derzeitigen Bebauungsplans von 7,50 festgehalten wird. Da alle Bestandswohngebäude in der Umgebung des Planungsgebietes, auch die nach 1999 errichteten, diese Höhe einhalten, sollte auch für die Neubauten dieses Maß gelten.

Punkt 6 Zu 6.5: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

„Eine Grünfläche neben der Planstraßen am Nordostrand des Plangebietes dient als Verkehrsbegleitgrün. Die konkrete Ausgestaltung der Flächen möchte sich der Planungsträger noch offenhalten, sodass – bis auf die vorgegebene Pflanzung eines Baumes – noch keine Maßnahmen festgesetzt werden. Der textlich und zeichnerisch festgesetzte Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll unter anderem dazu beitragen, dass – trotz des Zieles der Nachverdichtung dieses Innenbereiches – ein gewisser Durchgrünungsgrad erzielt wird. Damit sollen die bekannten daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch weiteren Teilen der umgebenden Bestandsbebauung zugutekommt.“

Im alten Bebauungsplan waren für die Fläche des jetzt beantragten Änderungsgebietes statt nur eines einzigen Baumes 6 große Bäume vor den Häusern festgelegt worden und weitere Bäume im Bereich hinter den Gebäuden gefordert. An diesen Vorgaben ist unbedingt

festzuhalten. Wegen des Klimawandels ist die Anzahl der Straßenbäume, wie in den vergangenen Monaten von verschiedensten Expertenseiten in diversen Medien grundsätzlich für die Bebauung von Gemeinden gefordert wurde, in besagtem Hackenheimer Neubaugebiet sogar noch zu erhöhen. Bei der Festlegung ist die Anzahl der Bäume, die genaue Lokalisation und ihr Mindeststamm-Umfang zum Zeitpunkt der Pflanzung genau festzusetzen.

Die Anpflanzung weiterer Straßenbäume, wie in der Sitzung des Gemeinderats am 13.2.2020 vom Bauträger in Aussicht gestellt, ist mit Ausnahme des einen, bereits vorgesehenen Baumes in der o.g. Grünfläche wegen der Enge der Bebauung bei genauerer Analyse der Pläne allerdings nicht möglich. Sollen weitere Bäume gepflanzt werden, um das Kleinklima des Gebietes und seiner Umgebung wenigstens einigermaßen zu erhalten, so ist unseres Erachtens nach eine Neuplanung und deutlich weniger dichte Bebauung erforderlich.

Punkt 7 Zu 7: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

„Der Einbau eines wasserdurchlässigen Bodenbelags wird empfohlen, um eine zusätzliche Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zu gewährleisten.“

Für sämtliche Stellflächen ist ein wasserdurchlässiger Bodenbelag vorzuschreiben. Rheinhessen leidet unter zunehmendem Regenmangel, und dieser Trend wird sich in Zukunft aller Voraussicht nach noch verstärken. Daher ist auch in Gebieten mit einer relativ wasserundurchlässigen tieferen Bodenschicht zum Zweck der Wasserversorgung von oberflächennahen Bodenschichten für möglichst großflächige Versickerungsmöglichkeiten zu sorgen.

Punkt 8 *„Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein verhindern. Für Einfriedungen und deren seitlichen Abstand zu den Grundstücksgrenzen gelten die Vorgaben der LBauO.“*

Welche textlichen Festsetzungen sind vorgesehen? Wann kann zu diesen Festsetzungen ggf. Stellung genommen werden?

Zu 9: Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

entspricht den Aussagen in Punkt 2

Wir bestreiten nachdrücklich, dass eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich sei.

Punkt 9 Zu 9.1: Schutzgüter Tiere und Pflanzen, sowie Landschaft

Wir schlagen die folgenden Präzisierungen vor:

Der Geltungsbereich ist durch die isolierte Lage im Innenbereich geprägt. Das Plangebiet ist umgeben von bereits bestehender Bebauung und einem großen Gartenbereich, vor allem in westlicher Richtung bergauf, der von vielen Tierarten (Vögel, Säugetiere, Insekten) als Habitat genutzt wird. Am Ostrand grenzt der Bereich an die Kreuznacher Straße an. Mit der Realisierung des neuen Bebauungsplans ist aufgrund der geplanten extremen Versiegelung ein Bruch mit der umgebenden, sehr extensiven, auch in Zeiten des Klimawandels zukunftsfähigen, grünen Bebauung und Bepflanzung verbunden.

Eine ortsbildgerechte Eingliederung ist mit diesem Bauvorhaben nicht zu erwarten. Es führt buchstäblich einen Bauriegel in die naturnah gestalteten Grundstücke der Umgebung ein.

Durch den Verlust aller Gehölze und ca. 90% der wiesenartigen Bestände mit ihrer lokalklimatischen Gunstwirkung, wie beispielsweise der Frischluftproduktion, würde durch die geplante praktisch völlige Neuversiegelung eine definitive Erhöhung der Wärmebelastung bewirkt werden. Diese würde bei einer dermaßen dichten Bebauung wegen des bereits begonnenen Klimawandels weiter verschärft und schon in normalen Sommern zu einer erheblichen Aufheizung des Ortskerns von Hackenheim beitragen. Unter Zugrundelegung der Lage im Innenbereich der Ortsgemeinde sind die Auswirkungen auf das Kleinklima oder die Durchlüftungssituation vor diesem Hintergrund als erheblich zu bewerten.

Die Fläche aller deutschen Privatgärten ist größer als die Fläche aller Naturschutzgebiete in Deutschland. Laut <https://www.bfn.de/infotehk/daten-fakten/schutz-der-natur/nationaler-gebietsschutz/ii-23-2-4-naturschutzgebiete-in-dl.html> beträgt die Fläche aller Naturschutzgebiete in Deutschland 2.627.510 ha (6,3 % der Landesfläche). In Rheinlandpfalz sind es 39.431 ha oder 2,0% der Landesfläche (Quelle: Bundesamt für Naturschutz nach Daten der Länder; Stand der Daten: Dezember 2017). Von daher kommt der Möglichkeit zur Gartennutzung und sinnvollen Gestaltung, auch in Hackenheim, eine große und in Zukunft noch zunehmende Bedeutung zu.

Zu 9.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

entspricht den
Aussagen in Punkt 8

„Restriktive Festsetzungen zu Einfriedungen zur Vermeidung unpassender Außenwirkungen in den öffentlichen Raum“.

Frage: Was genau wurde zu diesem Punkt festgesetzt und wo kann dies nachvollzogen werden?

Zu 9.3 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen

„Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind `in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (...). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen`.

Im vorliegenden Fall sind in der Landschaftsplanung für den Geltungsbereich im Flächennutzungsplan keine flächenspezifischen Zielvorstellungen vorgegeben worden. Lediglich die allgemeinen Ziele der Landschaftsplanung (wie z. B. das einer möglichst starken Durchgrünung von Bauflächen, der Minderung des Versiegelungsgrades aus ökologischen Gründen etc.) sind daher hier gültig.

Im Plangebiet sind es vorwiegend die städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt werden. Insbesondere die Schaffung von Wohnbauland – als zentrales Ziel der Bebauungsplanung – weist an diesem bereits erschlossenen, an ein Baugebiet angrenzenden Standort ein hohes Gewicht auf. Bei einem Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Fläche müssten diese Bauflächen an anderer Stelle im Randbereich des Gemeindegebietes entwickelt werden.“

An dieser Stelle ist festzuhalten, dass das durch den Bebauungsplan beschriebene Gebiet, die Brache einer ehemaligen Gärtnerei, sowie die es umgebenden relativ extensiv genutzten Haus- und Kleingärten in ihrer Gesamtheit einen ökologisch weitaus höheren Wert

darstellen, als die rein landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf denen Hackenheim sich am Ortsrand entwickelt. Daher ist die Erschließung von Wohnbauland im Randbereich von Hackenheim aus ökologischer Sicht der massiven Nachverdichtung an dieser Stelle im Ortskern vorzuziehen.

Zu 11. Flächenbilanz /Statistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Geltungsbereich: 2.810 m² (100%)

Allgemeines Wohngebiet: 2.040 m² (72,6%)

Überbauung von max. 0,7 der GRZ (d.h bis zu 70% der 2040 m² = 1428 m² werden überbaut, oder 50,8% des Geltungsbereichs).

Straßenverkehrsfläche: 710 m² (25%)

Grünfläche 60 m² (2,1%)

Aus den obigen Angaben kann man schließen, dass mindestens $50,8 + 25 = 75,8\%$ der Gesamtfläche versiegelt würden.

Punkt 10

Eine realistische Abschätzung der zu erwartenden Flächennutzung aufgrund der Angaben im Prospekt der Volksbank, abrufbar unter:

<https://www.immobilienscout24.de/neubau/volksbank-rhein-nahe-hunsrueck-eg/kapellchenblick/86062.html>, lässt sogar eine noch höhere Versiegelung erwarten:

Zwischen den Häusern sind jeweils 4 Stellplätze vorgesehen, für Grün ist hier keinerlei Platz. Hinter den Häusern ist zwischen Bebauungsgrenze und Grundstücksgrenze laut Bebauungsplan ein 3 Meter breiter Streifen auf einer Länge von ca. 180 m, der, obgleich in großen Teilen zwischen einer relativ hohen Stützmauer und Hauswand gelegen, prinzipiell naturnah nutzbar wäre (ca. 540 m²).

Vom Grad der Versiegelung unterscheiden sich die 5 Doppelhäuser von den beiden Einzelhäusern.

Die **Doppelhäuser** grenzen auf einer Länge von ca. 90 Metern an die westlich gelegenen Nachbargrundstücke. Allerdings wäre im westlichen Teil des Baugebiets wegen der Neigung des Geländes eine relativ hohe Stützmauer nötig. Laut Informationen von Immobilienscout24.de („Kapellchenblick“) ist eine Steinmauer vorgesehen, für die eine Breite von ca. 0,5 m erforderlich sein dürfte. Da sich die Hauseingänge gem. Prospekt des Bauträgers auf der Rückseite der Doppelhäuser befinden, ist ein hausumlaufender Weg vorgesehen (vermutlich mindestens 1 Meter breit). Die hinter den Doppelhäusern nicht versiegelte Fläche beträgt also vermutlich nicht 270 m² sondern nur 135 m². Auf der zur Straße zugewandten Südseite der Häuser sind Terrassen vorgesehen, die vermutlich die gesamte Fläche zwischen Haus und Straße einnehmen werden. Die Grundflächen der Einzelgrundstücke sind dermaßen knapp bemessen, dass bestenfalls ein grüner Saum von 1 Meter Breite entlang der Straße zu erwarten ist (8 Häuser x 6 Meter Breite = 48 m²). Es ist eher anzunehmen, dass auch diese Flächen als Standflächen für PKW genutzt werden. Die Grünflächen im Umkreis der Doppelhäuser werden also maximal $135+48=183$ m² oder 6,5% des Geltungsbereichs einnehmen.

Bei den am hinteren Ende des geplanten Baugebietes vorgesehenen zwei **Einzelhäusern** ist die geplante Versiegelung etwas geringer. Mit Ausnahme der 4 Stellplätze ist die Begrünung des 3 Meter breiten Randstreifens zur Grundstücksgrenze möglich: 3 Meter auf 80 Meter Länge= 240 m². Allerdings ist anzunehmen, dass von diesen Flächen ca. 50 % in Form von Terrassen und hausumlaufenden Wegen genutzt wird: verbleibende Grünflächen ca. 120 m².

Bei der derzeitigen Planung des Bauträgers ist also zu erwarten, dass von 2810 m² lediglich nicht versiegelt würden:

Grünfläche 60 m² (2,1%).

Flächen bei den 8 Doppelhäusern: 183 m² (6,5%).

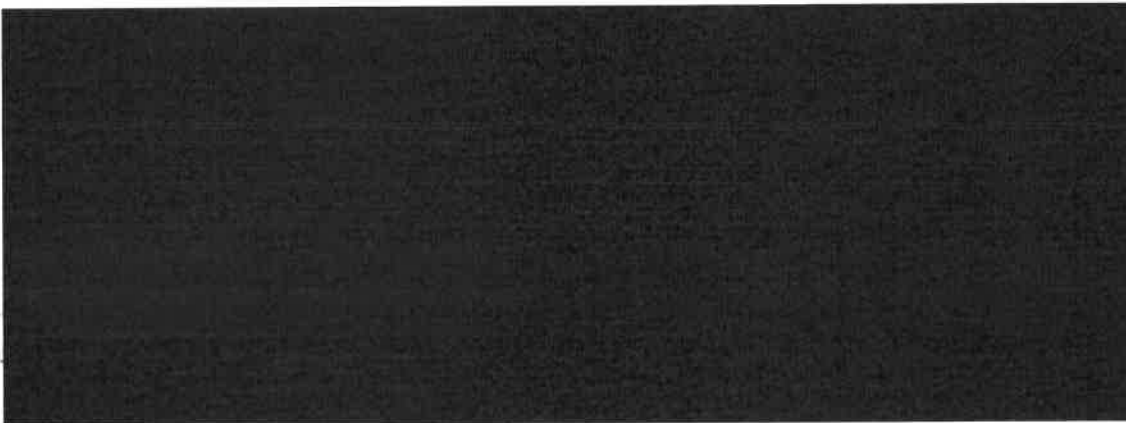
Flächen bei den beiden Einzelhäusern: 120 m² (4,3%).

Insgesamt wäre also mit einer Versiegelung von ca. 87,1% des Geltungsbereichs zu rechnen. Für Grünflächen verblieben lediglich ca. 12,9%.

Diese Bebauung würde zu erheblichen negativen kleinklimatischen Auswirkungen nicht nur auf die Wohnsituation der neuen Hackenheimer Bürgerinnen und Bürger sondern auch auf das Kleinklima in der direkten Umgebung sowie im Ortskern führen.

Wir lehnen den Bebauungsplan aus den o.g. Gründen in der derzeitigen Form entschieden ab.

Mit bestem Dank für Ihre Aufmerksamkeit verbleiben wir mit freundlichen Grüßen,



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö5
vom 05.04.2020**

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Die vom Einwender genannte Berechnung der Flächenversiegelung von ca. 90% wird zurückgewiesen.

Es sei daher auf die Flächenbilanz auf Seite 12f. der Begründung verwiesen, die hiermit nochmals um die Berechnung des Flächenanteils ergänzt wird:

Die resultierende Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 und der Festsetzung der Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,7. Somit ergibt sich eine Versiegelung von:

$2.040 \text{ m}^2 \text{ (WA)} \times 0,7 \text{ (0,4 GRZ + 0,3 Überschreitung durch Nebenanlagen)} \approx 1.428 \text{ m}^2 + \text{private Straßenverkehrsfläche} \approx 710 \text{ m}^2 = 2.138 \text{ m}^2$.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von 2.810 m^2 auf. Somit beträgt der Anteil der planungsrechtlich maximal möglichen Versiegelung $(2.138 \text{ m}^2 / 2.810 \text{ m}^2 \times 100 =) 76,1\%$.

Ebenso ist es unzutreffend, dass nur ein Baum im Geltungsbereich gepflanzt wird, da durch die textliche Festsetzung Ziffer II.1.8.3 gesichert ist, dass je Wohneinheit ein Laubbaum zu pflanzen ist. Bei maximal 12 Wohneinheiten sowie dem zeichnerisch festgesetzten Baum auf der Privaten Grünflächen werden somit 13 Bäume zu pflanzen sein.

Zu Punkt 2:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Wie in Kapitel 2 der Begründung beschrieben ist, liegen die in § 13a Abs. 1 BauGB geregelten Voraussetzungen vor. Der zitierte Grundsatz G13 des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe steht dem nicht entgegen. Vielmehr entspricht die Planung den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Die Planung folgt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, welches den bundes- und landespolitischen Vorgaben entspricht. Nachteil ist dann häufig der vom Einwender genannte Verlust innerörtlicher Grünstrukturen mit den genannten Funktionen, wobei dieser Eingriff aber im vorliegenden Fall durch die festgesetzten Baumpflanzungen verringert wird.

Zu Punkt 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine flächenbezogene Festsetzung für die Unterbringung der Müllbehälter ist planungsrechtlich nicht erfolgt. Es ist wie in der Begründung vorgesehen, die Müllbehälter innerhalb der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Fläche unterzubringen. Durch die bauordnungsrechtliche Festsetzung, die eine Einhausung sicherstellt und eine Einsehbarkeit aus dem öffentlichen Raum verringert, wurde die vom Einwender angeregte Maßnahme bereits berücksichtigt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zu den Parkbuchten und Alleebäumen betreffen die Umgestaltung der Kreuznacher Straße, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen und somit im gegenständlichen Bebauungsplan nicht geregelt werden können.

Zu Punkt 4:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Zufahrt bzw. die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche wurde mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt. Neben der Einrichtung des Spiegels sind zudem noch Sichtdreiecke freizuhalten, die eine Sicherheitsgefährdung verringern.

Die Anregungen zum Tempolimit auf der Kreuznacher Straße sind grundsätzlich nachvollziehbar, können jedoch auf Grund fehlender Ermächtigungsgrundlage im BauGB nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden. Weiterhin sein darauf hingewiesen, dass sich die Kreuznacher Straße außerhalb des Geltungsbereiches befindet.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten (maximal 12 WE sind zu erwarten) wird sich das Verkehrsaufkommen nicht entscheidungserheblich erhöhen. Die künftig zu erwartende zusätzliche Belastung dieses Punktes durch das geplante Neubaugebiet soll im Folgenden dargelegt werden, um die tatsächliche zu erwartende Belastung einordnen zu können. Als Anhaltspunkte für eine grobe Ermittlung für den neu entstehenden (zusätzlichen) Verkehr soll folgende (konservative, d.h. Maximalannahmen) Berechnung der Ziel-/Quellverkehre auf der Grundlage der spezifischen Werte des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ (Heft 53/1-2006 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung HSVV) und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV 2006) dienen:

Wohneinheiten	12
Einwohner / Wohneinheit	2,5
Einwohner	30
Wegehäufigkeit / Einwohner	4
Wege / Tag	120
PKW Wege / Wege	90
PKW Besetzungsgrad (Personen / PKW)	1,5
PKW Fahrten	60
Binnenverkehr in Prozent	0
Binnenverkehr (PKW /Tag)	0
Einwohnerverkehr außerhalb des Gebietes (%)	10%
Einwohnerverkehr außerhalb des Gebietes (PKW / Tag)	6
Besucherverkehr	15%
Besucherverkehr (PKW / Tag)	9
Summe Ziel- und Quellverkehr (PKW / Tag)	63

PKW-Quellverkehr	32
PKW-Zielverkehr	32

Güterverkehr (LKW Fahrten / Einwohner)	0,05
Güterverkehr (LKW Fahrten / Tag)	2

Stündlicher Quellverkehr	
Stundenfaktor 07:00 bis 08:00 Uhr (%)	14%
Quellverkehr 07:00 bis 08:00 Uhr (PKW / Stunde)	4
Stundenfaktor 17:00 bis 18:00 Uhr (%)	5%
Quellverkehr 17:00 bis 18:00 Uhr (PKW / Stunde)	2
Stündlicher Zielverkehr	
Stundenfaktor 07:00 bis 08:00 Uhr (%)	2%
Zielverkehr 07:00 bis 08:00 Uhr (PKW / Stunde)	1
Stundenfaktor 17:00 bis 18:00 Uhr (%)	12%
Zielverkehr 17:00 bis 18:00 Uhr (PKW / Stunde)	4

Aufgrund der Berechnungen wird deutlich, dass der Quell- und Zielverkehr in der morgendlichen Spitzenstunde mit 5 Pkw pro Stunde und der Quell- und Zielverkehr in der abendlichen Spitzenstunde mit 6 Pkw pro Stunde keine nennenswerte Erhöhung darstellt und somit keine Beeinträchtigung oder gar Gesundheitsgefährdung zur Folge haben wird. Eine schallgutachterliche Bewertung ist, wie bereits vom Schallgutachter konstatiert wurde, nicht erforderlich. Die verkehrsbedingten Folgen innerhalb des Baugebietes sind als zumutbar anzusehen.

Zu Punkt 5:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass die Behauptung, dass alle Bestandsgebäude in der Umgebung eine Firsthöhe von 7,5 m aufweisen, unzutreffend ist und es zahlreiche Gebäude mit höheren Firstlinien gibt. Die Nachbargebäude des Einwenders weisen beispielsweise Firsthöhen von 9,15 m und 10,20 m (Bezugspunkt ca. halbe Grundstückslänge an der Kreuznacher Straße) auf, so dass die Behauptung zurückzuweisen ist.

Es ist dem Planungsträger bewusst, dass die festgesetzten Maße zum Maß der baulichen Nutzung die derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überschreiten. Aus diesem Grund wird u.a. auch zur Sicherung der angestrebten Nachverdichtung die gegenständliche

Bebauungsplanänderung durchgeführt. Da sich das Gebäude des Einwenders nordöstlich in ca. 40 m Entfernung zur festgesetzten Baugrenze befindet, werden keine Auswirkungen aufgrund der festgesetzten Höhe hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse in Hinblick auf Besonnung, Beschattung und Belüftung auf das Grundstück des Einwenders zu befürchten sein.

Zu Punkt 6:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Ausführungen unter Ö5 Punkt 1 verwiesen.

Zu Punkt 7:

Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.

Die Anregung wurde bereits berücksichtigt, die planungsrechtliche Festsetzung II.1.8.1 setzt eine wasserdurchlässige Bauweise für Stellplätze bereits fest.

Zu Punkt 8:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Es handelt sich um einen redaktionellen Übertragungsfehler, es wurden keine textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu Punkt 9:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Eine redaktionelle Anpassung ist nicht erforderlich.

Zu Punkt 10:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. vorab veröffentlichte Exposees oder Prospekte keine Rechtswirkung entfalten. Ein solches Exposee wurde auch nicht der Offenlage zugeführt und kann daher auch nicht kommentiert werden.

Die zulässige Versiegelung wird im Bebauungsplan geregelt und festgesetzt. Darüber hinausgehende Versiegelungen sind nicht zulässig. Es wird auf die Flächenbilanz in Punkt 1 verwiesen.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

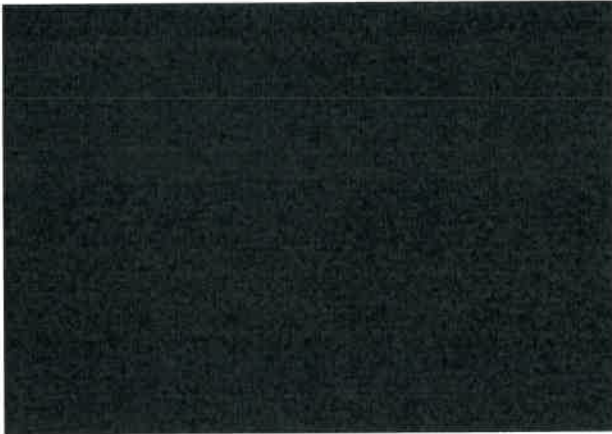
Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: **13**

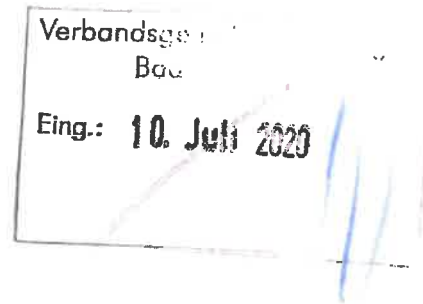
Nein: **0**

Enthaltung: **2**



Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach
Rheingrafenstraße 11
55583 Bad Kreuznach

Ö5



Hackenheim, den 9. Juli 2020

Zweite Stellungnahme zum Bebauungsplan „An der Ringstraße“, 55546 Hackenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir erneut Stellung zum geplanten Neubaugebiet „An der Ringstraße“. Wir verweisen auf unsere erste Stellungnahme vom 5. April 2020, die weiterhin in allen Teilen gültig ist. Sie wird durch das hier vorgelegte Dokument ergänzt.

Unsere Stellungnahme vom 5. April 2020 reichen wir nochmals als Anlage ein, da wir von der Verbandsgemeinde keine Empfangsbestätigung erhalten haben.

In der neuen Stellungnahme nehmen wir Bezug auf neue Aussagen und Dokumente in der Version des Dokuments „Bebauungsplan ‚An der Ringstraße‘ 1. Änderung und Ergänzung, Ortsgemeinde Hackenheim“ vom 2.6.2020 gegenüber der ursprünglichen Version vom 14.2.2020.

Zu 6.2: Maß der baulichen Nutzung

In der neuen Begründung finden sich Abbildungen, die zu begründen versuchen, warum eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe berechtigt sei.

Punkt 1

Wir fordern weiterhin, dass der Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Änderung der maximalen Gebäudehöhe auf 10,90 Metern, was einer Höhe von 4 Vollgeschoßen entspricht, nicht stattgegeben wird, sondern, idealerweise, an der maximalen Firsthöhe des derzeitigen Bebauungsplans von 7,50 m festgehalten wird. Da alle Bestandswohngebäude in der Umgebung des Planungsgebietes, auch die nach 1999 errichteten, diese Höhe einhalten, sollte auch für die Neubauten dieses Maß gelten. Diese Höhe entspricht zwei

Vollgeschoßen und einem ausbaubaren Dachgeschoß. Ein gut ausbaubares Dachgeschoß sollte ermöglicht werden, überdimensionierte, nicht an den Bestand angepasste Steildächer in großer Zahl sind abzulehnen. Es wird argumentiert, dass einzelne Häuser des Bestandes, die Gesamthöhe von 7,50 m überschreiten. Dem ist entgegenzusetzen, dass diese **Einzelhäuser des Bestands mit Walmdächern** gedeckt sind, die trotz ihrer Höhe keine optische Blockadewirkung entfalten, im Gegensatz zu einer **Serie von Satteldächern mit einer Firstlänge von jeweils über 12 Metern**.

Sollten im Neubaugebiet Doppelhäuser mit Satteldächern in Höhe von 10,90 m genehmigt werden, so ist zu befürchten, dass die nicht zum genehmigungspflichtigen Baugebiet gehörenden, südöstlich gelegenen noch unbebauten Flächen mit möglicherweise ebenso hohen, baugleichen Gebäuden bebaut werden. Dies würde den harmonischen, dörflichen Charakter der Durchfahrtsstraße im inneren Ortsbereich sehr stark beeinträchtigen. Aus Richtung Bosenheimer Straße kommend würden alle an der Straße gelegenen Bestandsgebäude durch die Standard-Neubauten weit überragt, was dem Prinzip der Einfügung nach §34 BauGB klar widerspricht. Das **Prinzip der Einfügung** besagt, dass von den Neubauten der **Gesamtcharakter der direkten Umgebung** respektiert werden muss. Es darf nicht das in weiterer Entfernung stehende höchste Gebäude (mit Walmdach) als Maßstab genommen werden, um daraus abzuleiten, dass dieses durch alle Neubauten an Höhe und Größe sogar noch übertroffen wird.

Die Abbildungen 4 bis 7 der Begründung vom 2.6.2020 sind offensichtlich fehlerhaft, unklar beschriftet und unzureichend im Text erläutert. Ferner sind Schnitte beschrieben, die im Bebauungsplan in ihrer Sinnhaftigkeit nicht nachvollziehbar sind. Wir bitten daher um eine Überarbeitung, damit wir eine Bewertung der in der Begründung vom 2.6.2020 gemachten Ausführungen vornehmen können.

Auch sollte in einer maßstabsgerechten Zeichnung Haus 1 in Gesamthöhe von Fußboden des Erdgeschoßes bis zum First im Vergleich zu Gebäude Kreuznacher Straße 12, ebenfalls von Erdgeschoß bis Dachspitze, aus der Sicht von Passanten auf der Kreuznacher Straße dargestellt werden.

Dies würde einen ungefähren optischen Eindruck von dem Bild erlauben, das sich von der Bosenheimer/Kreuznacher Straße aus gesehen nach Umsetzung der Maßnahme in der jetzt geplanten Form den Passanten und Anwohnern bieten würde.

Weitere, baugleiche Doppelhäuser sind gemäß Prospekt des Bauträgers (Ausschnitt siehe Abbildung Seite 8) bereits auf dem Grundstück vorgesehen, das im Mündungsbereich der geplanten Privatstraße auf die Kreuznacher Straße liegt. Die offensichtlich in Planung befindlichen Doppelhäuser befinden sich außerhalb des Bebauungsplans und unterliegen daher §34 BauGB.

Punkt 2

Die beiden offensichtlich in Planung befindlichen, zu den im Plangebiet baugleichen, Doppelhäuser befinden sich in ortsbildprägender Lage im Kreuzungsbereich von Bosenheimer und Kreuznacher Straße. Daher ist die Entscheidung hinsichtlich der Bebauung im Plangebiet auch wichtig für die Frage der Bebauung in unmittelbarer Nähe der Hauptdurchgangsstraße. Der Bauträger sollte daher auch eine Zeichnung vorlegen, in der die beiden geplanten, parallel zur Kreuznacher Straße gelegenen Doppelhäuser in Relation

zu den direkt an der Kreuznacher Straße gelegenen Häusern Nr. 8 und 12 dargestellt werden. Diese Zeichnung, und Stellungnahmen der Öffentlichkeit, insbes. der Anwohner, sollte die für die Baugenehmigung zuständige Behörde bei ihrer Entscheidung berücksichtigen.

Zu 6.5: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der Begründung vom 14.2.2020 wurde für das gesamte Plangebiet die Pflanzung lediglich eines einzigen Baumes vorgesehen. In der neuen Begründung vom 2.6.2020 kann man zum Thema Baumpflanzungen auf Seite 16 unter dem Punkt „Schutzgüter Boden / Wasser / Klima/Luft“ lesen: „Unter Zugrundelegung der Lage im Innenbereich einer Ortsgemeinde sind die Auswirkungen auf das Kleinklima oder die Durchlüftungssituation als nicht erheblich zu bewerten, zumal durch die Festsetzung zu Baumpflanzungen auf den Grundstücken und der Privaten Grünfläche die Auswirkungen zu verringern vermögen.“ Was die Auswirkungen auf das Kleinklima und die Durchlüftungssituation angeht verweisen wir auf unsere erste Stellungnahme. Hier beziehen wir uns auf die festgelegte Anpflanzung von einem Baum auf Verkehrsgrün und je einem Baum pro Wohneinheit, d.h. 10 Bäumen auf Privatgrundstücken.

Punkt 3

In den textlichen Festsetzungen ist zum Thema Bäume vermerkt: „1.8.3. Je Wohneinheit ist im Gartenbereich ein Laubbaum II. Ordnung in der vorgegebenen Mindestqualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm“ zu pflanzen und zu erhalten.“ Diese grundsätzlich positiv zu bewertende Festsetzung ist kritisch zu hinterfragen. Wo sind im Bereich der Doppelhäuser die Standflächen, auf denen ein Hochstammbaum wachsen kann? Da das Schutzgut Klima/Luft bei der geplanten, überaus dichten Bebauung von zentraler Bedeutung ist, sollte die Realisierbarkeit der Baumpflanzungen umgehend von Fachleuten begutachtet werden. Offenbar sind Pflanzungen entlang der „Steinmauer“ vorgesehen. Diese ist ca. 3 m hoch. Können zwischen dieser wegen des unsicheren Baugrunds sicher sehr massiven und tiefgründigen Steinmauer und den sehr hohen Häusern überhaupt Bäume wachsen?

Denkbar wäre die dauerhafte Pflanzung je eines Baumes möglicherweise zwischen den Stellplätzen in ausreichendem Abstand zur „Steinmauer“ (Grenzabstand!) sowie, sozusagen als Gemeinschaftsbaum, auf der Grundstücksgrenze zwischen den Doppelgrundstücken, in ca. 1 m Abstand zur Privatstraße.

Landschaftsgärtner sollten sowohl bei der Standortfestlegung für die Bäume und bei der fachgerechten Vorbereitung des Untergrunds zurate gezogen werden. Ein ausgewiesenes Gartenbauunternehmen sollte die Baumpflanzungen vornehmen und, wenn nötig, Ersatzpflanzungen vornehmen.

Um das Kleinklima des Gebietes und seiner Umgebung wenigstens einigermaßen zu erhalten, ist unseres Erachtens nach eine Neuplanung und deutlich weniger dichte Bebauung erforderlich.

Sollte an dem Vorhaben aber grundsätzlich festgehalten werden, so würden wir zwecks Schadensbegrenzung die folgende Festsetzungen vorschlagen:

- 1.) Eine gewisse klimatische Ausgleichswirkung könnte dadurch erreicht werden, dass Garagen und Carports grundsätzlich durch Flachdächer gedeckt und diese fachgerecht dauerhaft begrünt werden (zu ergänzen unter Textliche Festsetzungen, 2.1. Dächer).
- 2.) Um den Bäumen das Überleben zu erleichtern und den immer wertvoller werdenden Rohstoff Wasser lokal zu sichern, sollten außer den Kfz-Stellplätzen auch sämtliche Gehwege und Terrassen so angelegt werden, dass das Regenwasser durch geeignete bauliche Maßnahmen leicht versickern kann (zu ergänzen unter Festlegung 1.8.1).
- 3.) Eine wichtige und leicht umzusetzende Maßnahme wäre außerdem die Festlegung, dass zwar die 4 m breite Straße geteert oder normal gepflastert werden kann, jedoch die zwischen den Häusern und vor den Stellplätzen befindlichen, zur Straße gehörenden Ausweichbuchten wasserdurchlässig zu befestigen sind (ebenfalls zu ergänzen unter Festlegung 1.8.1, ggf. auch unter 6.1 Verkehrsflächen).

Zu 7: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Doppelhäuser haben gem. Broschüre des Bauträgers eine Länge von 10,50 m und eine Breite von 6,145 m. Die Grundfläche eines Doppelhauses ist also 10,50 x 12,29 m. Gemäß der Lageskizze im Prospekt des Bauträgers beträgt die Länge der Einzelhäuser ca. 12,35 m.

Punkt 4

Unter Punkt 1.4.1. ist die Länge von Einzelhäusern daher auf maximal 13,0 m zu begrenzen (statt der beantragten 20 m) um die Gesamtversiegelung des Geländes zu limitieren.

Zu 9.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen: Einfriedungen

Punkt 5

In der Begründung vom 14.2.2020 findet sich noch der folgende Hinweis auf Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen: „*Restriktive Festsetzungen zu Einfriedungen zur Vermeidung unpassender Außenwirkungen in den öffentlichen Raum*“.

Warum ist dieser Punkt in der neuen Begründung und auch in den Textlichen Festsetzungen komplett entfallen? Für ihre direkt an der Straße liegenden Terrassen und Minigärten werden manche Doppelhausbesitzer mit Recht einen Sichtschutz wünschen.

Um unschöne Einfriedungen, z.B. in Metallgitterzäune geflochtene Plastikstreifen zu vermeiden, ist es erforderlich, dass man hier geeignete verbindliche Festlegungen trifft.

Schalltechnisches Gutachten der GSB vom 19.5.2020

Auf Seite 6 des Schalltechnischen Gutachtens steht „Die Untersuchung der Zunahme des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht erforderlich.“ Wir weisen darauf hin, dass außer den im Plangebiet befindlichen 10 Wohneinheiten mit 20 Stellplätzen weitere Häuser in der Planung bzw. im Verkauf sind, die an die Privatstraße angeschlossen werden sollen.

Um den vielen Anwohnern ein gefahrfreies Einbiegen auf die Kreuznacher Straße zu ermöglichen, sollte im gesamten Verlauf der Kreuznacher Straße Tempo 30 km/h eingeführt werden. Zu Stoßzeiten ist das Einbiegen auf die Kreuznacher Straße oft nur nach minutenlangem Warten möglich. Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor emittieren in dieser Zeit z.T. erheblichen Lärm und Abgase. Es wäre daher wünschenswert, dass die auf Individualverkehr angewiesenen Anwohner mit E-Autos fahren. Der Anreiz zum Kauf von E-Autos wird erheblich verstärkt, wenn man hierfür eigenproduzierten Strom verwenden kann.

Um einen starken Anreiz zur Reduktion vermeidbaren Lärms für alle Anwohner in dem vermutlich sehr dicht besiedelten Gebiet und darüber hinaus zu geben, fordern wir die folgende Änderung von Punkt 2.2.1. der textlichen Festsetzungen (Änderung durch Unterstreichung hervorgehoben): „Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf geeigneten Dächern vorgeschrieben zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch nicht mehr als 30 cm über die Dachhaut ragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.“

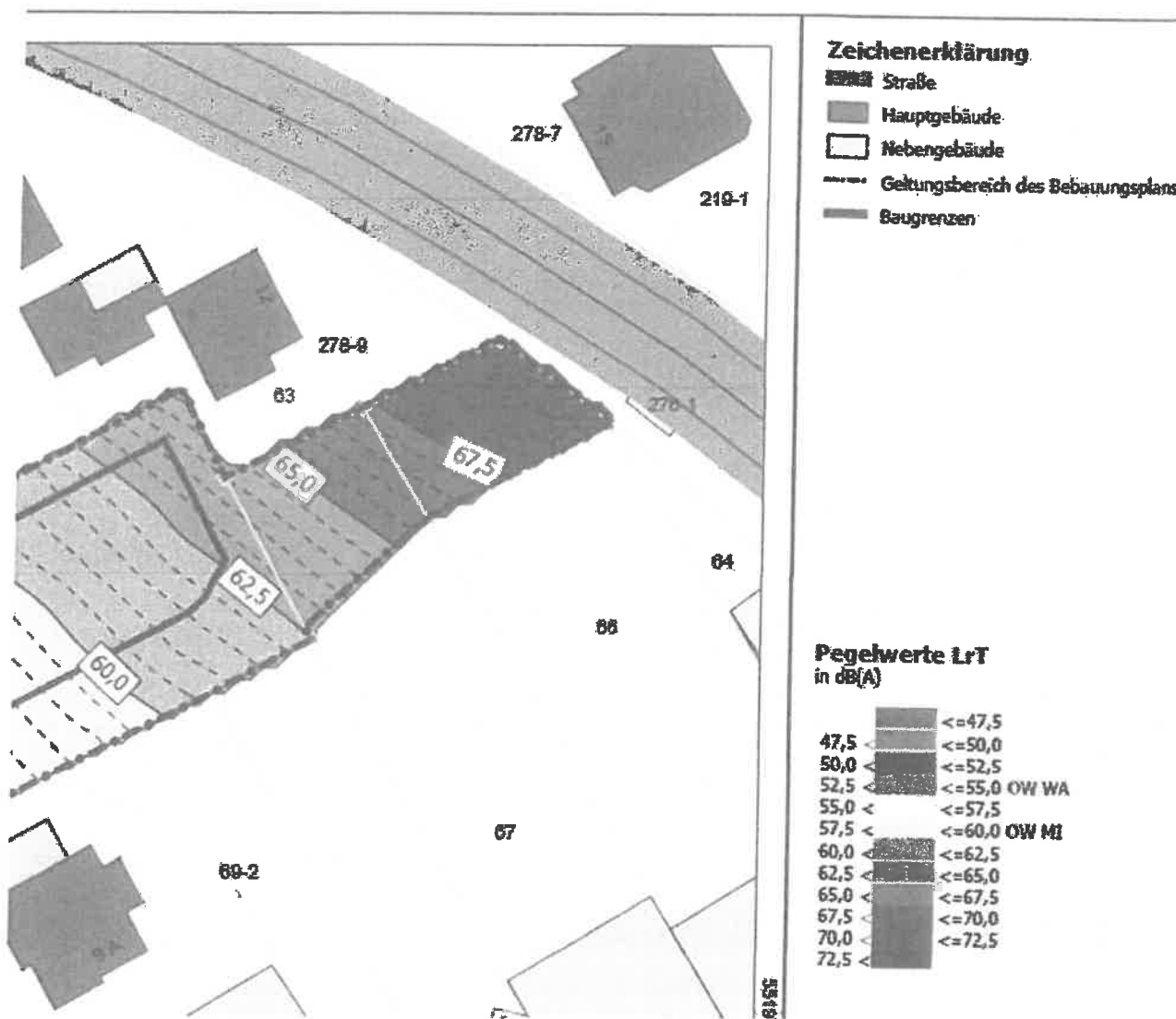
Punkt 6

Durch Großeinkauf für ca. 10 Wohneinheiten sollte ein sehr günstiger Preis für die Solar-Standardanlagen erzielbar sein.

Zitat S. 11 des Schalltechn. Gutachtens: „Zur Ermittlung der zukünftigen Geräuschsituation werden auch die Planungsabsichten des Investors im Modell entsprechend ihrer Lage und Höhe /7/ berücksichtigt... Übersicht Siehe A01 im Anhang A.“

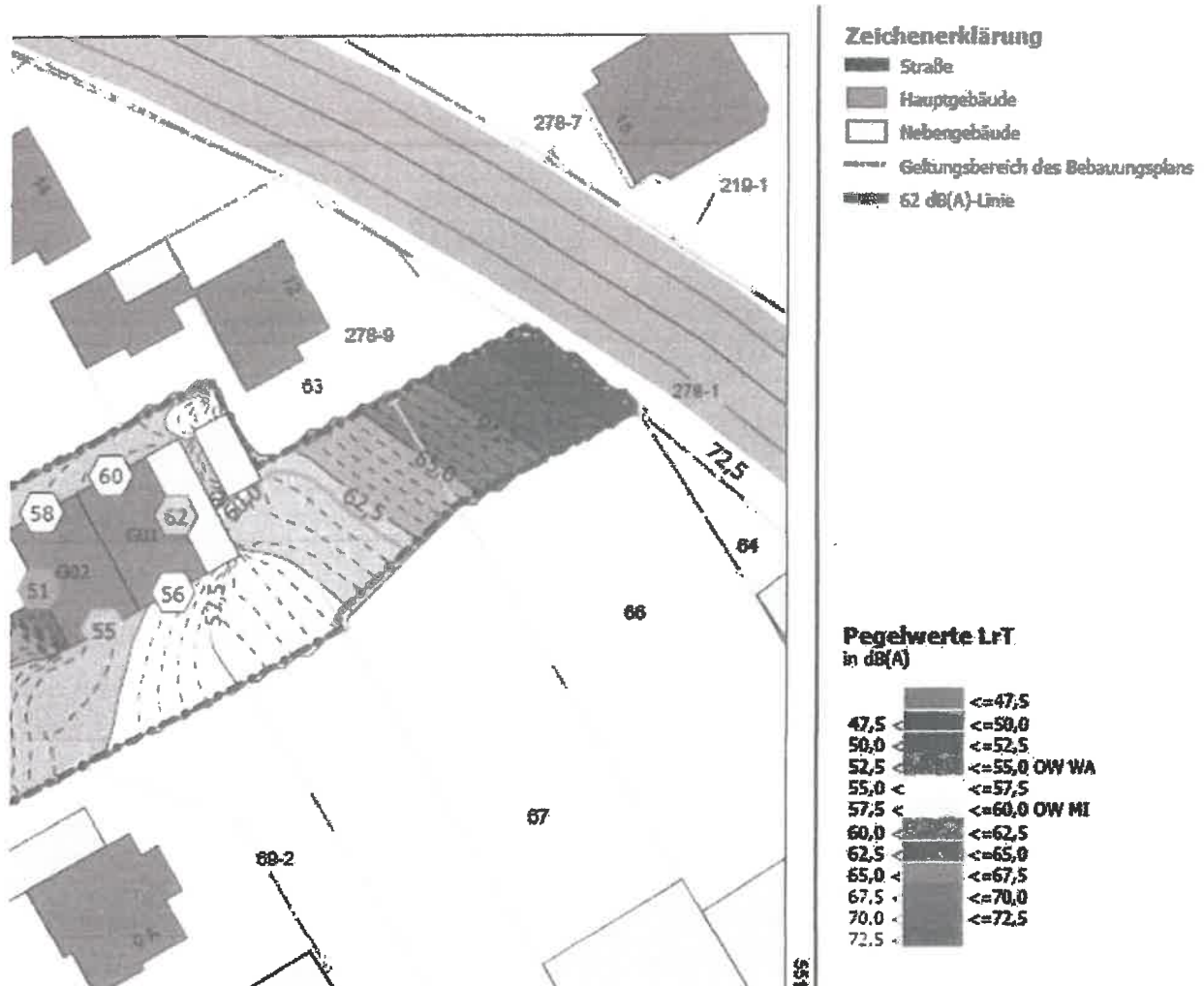
Auf Seite 26 und 28 des Schalltechnischen Gutachtens vom 3.6.2020 sind als Ergebnis dieser Modellierungen die Pegelwerte im Plangebiet vor und nach der Bebauung abgebildet:

Vor der Bebauung:



Ausschnitt aus Abbildung von Seite 26 des Schalltechnischen Gutachtens vom 3.6.2020

Nach der Bebauung:



Ausschnitt aus Abbildung von Seite 28 des Schalltechnischen Gutachtens vom 3.6.2020

Die Folgen der Bebauung sind klar ersichtlich: Während der Schallpegel hinter den Gebäuden in den grünen Bereich sinkt, steigt er in Richtung Kreuznacher Straße dramatisch an: In Straßennähe um eine ganze Farbskala von ca. 70 auf ca. 72,5 dB(A).

Zu den Planungen des Investors gehört auch der Bau von zwei Doppelhäusern entlang der Kreuznacher Straße welche mit Sicherheit das Reflektionsverhalten des Straßenlärms in die Umgebung noch sehr viel stärker beeinflussen werden, als die weiter hinten stehenden Gebäude im Plangebiet (siehe die folgende Abbildung).

siehe Punkt 2

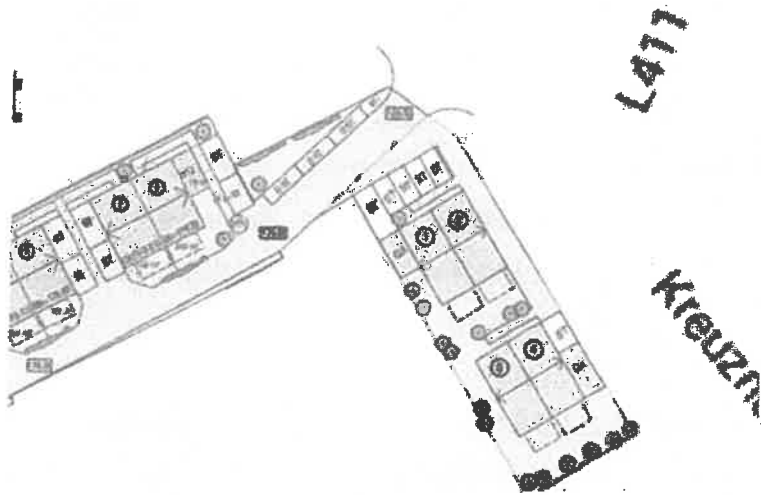


Abbildung: Ausschnitt aus der aktuellen Broschüre des Bauträgers mit zwei großen Doppelhäusern unmittelbar an der stark frequentierten Kreuzung Kreuznacher/Bosenheimer Straße.

Tabelle 4 Straßenverkehrsmengen und Emissionspegel

Straßenabschnitt	Emissionspegel L _m (25)		DTV 2030 [Kfz/24h]	Stündliche Verkehrsmengen M		Lkw-Anteile p	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]		Tag [Kfz/h]	Nacht [Kfz/h]	Tag [%]	Nacht [%]
Kreuznacher Straße (L 412)	67,4	58,6	13.120	763	114	4,2	2,1
Bosenheimer Straße (ehem. L 411)	60,1	51,0	2.880	169	22	1,6	0,7

Tabelle von Seite 7 des Lärmtechnischen Gutachtens

Wir fordern daher, dass der straßenlärmverstärkende Einfluss aller geplanten Neubauten auf die direkte Umgebungsbebauung (z.B. Gebäude und Grundstücke Kreuznacher Straße 8 und 12), wie auch der gegenüberliegenden Straßenseite (z.B. Kreuznacher Straße 15), begutachtet wird und die sowieso schon durch extremen Lärm und Abgase beeinträchtigten Anwohner die Gelegenheit erhalten, auf dieses Gutachten zu reagieren.

Außerdem widersprechen wir den folgenden, unter „6.5.2 Maßnahmen an den Schallquellen (Straße)“ gemachten Schlußfolgerungen im Gutachten vehement.
„Die Kreuznacher Straße ist pegelbestimmende Quelle im Plangebiet. Diese ist derzeit mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h für Pkw und Lkw berücksichtigt. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h führt rein rechnerisch zu einer Pegelminderung von maximal 2,5 dB(A) am Tag und 2,4 dB(A) in der Nachts. Die Kreuznacher Straße weist jedoch in dem untersuchten Streckenabschnitt Steigungen > 5 % auf. Aufgrund der Steigung ist davon auszugehen, dass bei einer Richtgeschwindigkeit von 30 km/h zahlreiche Fahrten im 2. Gang stattfinden. Bei Fahrten in niedrigeren Gängen

(1. Und 2. Gang) überwiegt das Motorgeräusch das Fahrbahn-Rollgeräusch. Auf den Steigungsabschnitten entlang der Kreuznacher Straße ist deswegen entgegen den berechneten Minderungen nicht von realen Pegelminderungen auszugehen. Die Wirksamkeit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h ist somit nicht gegeben."

Als Besitzer/Bewohner des Hauses Kreuznacher Straße 15 machen wir immer wieder die Beobachtung, dass Fahrzeuge, die die Aufhebung der 30 km-Zone übersehen haben, und mit 30 km/h weiterfahren bei der Bergauf-Fahrt in Richtung Bad Kreuznach DEUTLICH WENIGER Lärm emittieren als Fahrzeuge die mit 50 km/h unterwegs sind.

Die Lage in dem fraglichen Streckenabschnitt wird noch dadurch verschlechtert, dass viele Fahrzeuge die sich an die Geschwindigkeitsbegrenzung in der Ortsmitte von 30 km/h gehalten haben, ab der Einmündung der Bosenheimer Straße von 30 auf 50 km/h beschleunigen und dadurch NOCH mehr Lärm emittieren, als es bei durchgehend 50 km/h der Fall wäre.

Eine Wiedereinführung der 50 km/h für den ganzen Ort würde die Gesamtsituation natürlich deutlich verschlechtern.

Wir fordern daher die Ausweitung der 30-er Zone auf die gesamte Kreuznacher Straße.

Punkt 7

Wir weisen nochmals auf unsere Stellungnahme vom 5. April 2020 hin, die weiterhin bei der Entscheidungsfindung der beteiligten Behörden und Gremien Berücksichtigung finden soll.

Im Falle von Fragen oder zur Besprechung der Sachverhalte stehen wir allen Interessierten gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Mit bestem Dank für Ihre Aufmerksamkeit verbleiben wir mit freundlichen Grüßen,



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö5
vom 09.07.2020**

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da ein nicht mehr genutztes Gelände einer Folgenutzung zugeführt wird. Die Planung entspricht daher dem Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV), wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung habe. Um der Innenentwicklung substanziell Raum zu schaffen, ist es erforderlich, auch Festsetzungen von Bebauungsplänen nachverdichtend zu ändern. Dass dabei insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des über 20 Jahre alten rechtskräftigen Bebauungsplans geändert werden, ergibt sich vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einerseits aus sowie der geänderten Nachfrage sowie der Vorgabe des kostengünstigen Bauens andererseits.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird die Höhenentwicklung des geplanten Bauvorhabens auf ein klar definiertes und städtebauliches vertretbares Maß reglementiert. Unverhältnismäßig hohe Gebäude bzw. die vom Einwender befürchtete 4-geschossige Bebauung sind planungsrechtlich nicht zulässig. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine maximal zulässigen Höhen festgesetzt. Wie in der Begründung beschrieben kann durch eine geschickte Ausnutzung der GFZ (v. a. bei Keller- und Dach- bzw. Staffelgeschossen, die nicht als Vollgeschosse zu werten sind) tatsächlich mehr Geschosse und somit auch deutlich höher gebaut werden.

Bei der Festsetzung der Höhenbeschränkung wurden die Höhen aller benachbarten Gebäude berücksichtigt und Wert auf die örtliche Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gelegt. In die Abwägung und städtebauliche Betrachtung zur Festsetzung der Gebäudehöhen fließen die tatsächlichen Bestandshöhen, die maximal zulässigen Höhen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die Lage und Abstände der Baugrundstücke zueinander sowie die städtebaulichen Zielsetzungen ein. Da sich das Gebäude des Einwenders nordöstlich in ca. 40 m Entfernung zur festgesetzten Baugrenze befindet, werden keine Auswirkungen aufgrund der festgesetzten Höhe hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse in Hinblick auf Besonnung, Beschattung und Belüftung auf das Grundstück des Einwenders zu befürchten sein.

Zu Punkt 2:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. vorab veröffentlichte Prospekte des Bauträgers keine Rechtswirkung entfalten. Ein solches Exposee wurde auch nicht der Offenlage zugeführt und kann daher auch nicht kommentiert werden. Die dort dargestellte Bebauung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans und wird nicht über den gegenständlichen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Daher ist diese Planung auch nicht in die Beurteilung mit einzubeziehen. Dies erfolgt im Verfahren nach § 34 BauGB.

Zu Punkt 3:

Die Festsetzungsvorschläge werden zurückgewiesen.

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht trotz der angestrebten Nachverdichtung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.

1 Nr. 20 BauGB vor, die neben den zeichnerischen Festsetzungen auch rein textliche Festsetzungen umfasst. Somit ist es nicht nur die 60 m² große Grünfläche, sondern auch die unter den Ziffern II.1.8.1 bis 1.8.3 genannten Vorgaben in Form der wasserdurchlässigen Bauweise auf Kfz-Stellplätzen sowie einer Baumpflanzung auf der Privaten Grünfläche sowie je Wohneinheit in den Gartenbereichen (also maximal 13 Bäume), die nachweisliche kleinklimatische Gunstwirkungen entfalten und den Eingriff verringern.

Der Hinweis, dass die festgesetzten Bäume nicht realisierbar sind, entbehrt jeglicher Grundlage, da diese durchaus in den Gartenbereichen entlang der Privatstraße realisierbar sind. Daher ist auch die Schlussfolgerung, dass im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan 15 Bäume weniger gepflanzt werden, unzutreffend, da insgesamt 14 Baumpflanzungen verbindlich festgesetzt sind was einer Differenz von zwei Bäumen entspricht.

In der Gesamtabwägung werden die die Belange von Umwelt- und Naturschutz in diesem innerörtlichen Bereich vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung den öffentlichen Belangen (hier: städtebauliche Zielsetzung der Nachverdichtung) hinten angestellt.

Zu Punkt 4:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Die Gesamtversiegelung wird durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung reglementiert, die Beschränkung der Länge der baulichen Anlagen hat darauf keinen Einfluss.

Zu Punkt 5:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es handelte sich um einen redaktionellen Übertragungsfehler, es wurden keine textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Aus diesem Grund wurde der Passus aus der Begründung gestrichen.

Zu Punkt 6:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Das BauGB sieht keine Ermächtigungsgrundlage für die verbindliche Vorgabe von Photovoltaikanlagen vor. Auf eine Festsetzung von Gebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird verzichtet. Derartige Festsetzungen setzen zum einen städtebauliche Gründe voraus, die man angesichts der Erfordernisse des Klimaschutzes – auch gestützt auf § 1a Abs. 5 BauGB – grundsätzlich sogar noch als gegeben ansehen kann. Zum anderen aber müssen derartige Festsetzungen "unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation und der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Nutzungen" erfolgen (BT-Drucks. 15/2250, S. 48) und somit der Besonderheit der örtlichen Situation geschuldet sein, die hier aber nicht erkennbar ist, und sodass stärkere Eingriffe in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer unterbleiben sollten. Die allgemeinen Ziele Klimaschutz und Klimaanpassung allein reichen als Begründung nicht aus.

Zu Punkt 7:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

An den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: **12**

Nein: **0**

Enthaltung: **3**



55546 Hackenheim

Ö6

Hackenheim den 22.03.2020

An die

Verbandsgemeindeverwaltung

Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim

- Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks 62/1 Flur 4 und Anwohner des Plangebiets möchte ich hiermit meine Bedenken und Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorbringen.

Vorab erlaube ich mir einige Anmerkungen zur Gesamtsituation da einige Gemeinderatsmitglieder als Entscheidungsträger vermutlich nicht die Historie des derzeit noch gültigen Bebauungsplans kennen.

Die Begründung zur Änderung des gültigen Bebauungsplans ist vom Planungsbüro sehr allgemein gehalten und geht aus meiner Sicht nicht ausreichend darauf ein, warum der noch gültige Bebauungsplan so ist wie er ist.

Die Bebauung des Gärtnergeländes ist schon seit Anfang der 1990er Jahre Thema. Auch die jetzt wieder geplante Anbindung an die Kreuznacher Straße wurde damals schon geprüft und verworfen.

In den Jahren 1997 und 1998 erstellte ein Investor dann eine Planung und den dazugehörigen Bebauungsplan. Aufgrund vieler Verfahrensfehler, Mängeln in der Planung und unzureichender Bürgerbeteiligung zog sich das damalige Verfahren sehr in die Länge. Es kam zu vielen Widersprüchen und Einwänden von Anliegern und Trägern öffentlicher Belange. Mehrmals musste der Bebauungsplan geändert und / oder überarbeitet werden. Bürgerfreundliche Entscheidungen und Beschlüsse des damaligen Gemeinderates konnte oder wollte der damalige Investor nicht realisieren. Es kam nicht zur Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Leider hat dies unser bis damals sehr gutes Verhältnis zur [REDACTED] bis zum heutigen Zeitpunkt nachhaltig zerstört. Dies bedauern ich und meine Familie bis heute sehr. Als einer von vielen Bürgern hatte auch ich meine Einwände vorgebracht die sich allerdings zu keiner Zeit gegen [REDACTED] richteten sondern gegen den Investor und die von ihm nicht beachteten gesetzlichen Vorgaben. Leider haben einzelne Mitglieder [REDACTED] dies nicht so sehen wollen was ich sehr bedauere.

Ich schreibe auch daher heute in der Ich- Form damit sich nicht wieder eventueller Unmut gegen meine Familienangehörigen richtet.

Nach meinem Kenntnisstand ist das Baugebiet zwischenzeitlich an einen Investor verkauft worden und demzufolge dürfte sich die [REDACTED] von mir nicht mehr angegriffen fühlen.

Wie bereits vor über 20 Jahren habe ich auch heute nichts gegen eine Bebauung des Gärtneriegeländes. Im Gegenteil – es wundert mich, dass trotz gültigem Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 bisher nur ein Haus (von [REDACTED]) gebaut wurde. Mehrere solch schöner Häuser im Plangebiet hätten wir sehr begrüßt und das war auch von uns damals so angeregt und befürwortet.

Wie bereits erwähnt, kam es im Rahmen des damaligen Verfahrens im Jahr 1999 zu einem Bebauungsplan der auch von den Anliegern unwidersprochen akzeptiert wurde. Dies ist aus meiner Sicht der, welcher als aktuell rechtsgültiger Bebauungsplan in der Begründung zur jetzt anstehenden 1. Änderung unter Ziff. 4.1 auf Seite 6 abgebildet ist. Leider fehlt der Teil mit der textlichen Festsetzung und den Angaben zu Datum und Planungsträger bei der Abb. 3.

Aus meiner Sicht lag der damalige Grund für das Scheitern der ursprünglichen Planung darin, dass die Anlieger des Bebauungsplangebietes nicht frühzeitig im Sinne des Baugesetzbuches eingebunden wurden und ihre befürchteten Benachteiligungen erst im Rahmen der Offenlage vorbringen konnten. Dies hat verständlicherweise zu den oben beschriebenen, leider negativen Auswirkungen im Nachbarschaftsverhältnis mit mehreren Anwohnern des Baugebiets geführt.

So viel aus meiner Sicht zur Vorgeschichte die sich nun leider wiederholen könnte.

Punkt 1 Wie im Jahr 1997 bin ich als Anwohner auch dieses Mal nicht frühzeitig über die Planung unterrichtet worden. Lange bevor ich von dem neuen Verfahren offiziell erfahren habe standen schon die Häuser im Internet zum Verkauf bei Immobilien Scout und der Volksbank Rhein Nahe.

Von den 10 geplanten Häusern liegen 9 an unserer Grundstücksgrenze. Es wäre aus meiner Sicht und im Sinne des BauGB und unter Beachtung der oben geschilderten Vorgeschichte eigentlich fair gewesen, wenn sich der Bauträger, der Investor, der Planer oder der Gemeinderat im Vorfeld der jetzigen Planung mit mir als Anlieger in Verbindung gesetzt hätten.

Warum dies nicht erfolgte bleibt Spekulation.

Nach wie vor bin ich Befürworter der Bebauung des Gärtneriegeländes – allerdings nur im Rahmen des derzeit noch gültigen Bebauungsplans samt Vorgaben zum Naturschutz.

Die aktuell beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans ähnelt aus meiner Sicht stark der Ursprungsplanung des Investors im Jahr 1997.

Entsprechende Unterlagen von damals kann ich den interessierten Gemeinderatsmitgliedern gerne zur Verfügung stellen.

Wie bereits oben erwähnt hat der damalige Gemeinderat nach mehreren Sitzungen einen auch für die Anlieger akzeptablen Bebauungsplan beschlossen.

Dieser soll nun wieder für die Interessen eines neuen Investors geändert werden was wieder ausschließlich zu erheblichen Verschlechterungen für die Anwohner führen wird.

Ich bitte die Entscheidungsträger um Verständnis dafür, dass ich dies nicht unwidersprochen hinnehmen kann. Die Gründe hierfür können Sie aus meinen vorstehenden Erläuterungen entnehmen. Gerne bin ich dazu bereit, jedem Gemeinderatsmitglied weitere Erläuterungen zu liefern.

Bevor ich nun meine Bedenken und Anregungen formuliere möchte ich nochmals Eines ganz klar betonen:

Ich und meine Familie waren zu keiner Zeit gegen eine Bebauung des Grundstückes [REDACTED]. Auch haben wir nichts dagegen wenn andere Anlieger im Rahmen der jetzigen Planung Ihre Gärten zu Bauland umwandeln können. Im Gegenteil – wir gönnen allen Beteiligten die optimale Verwertung Ihrer Grundstücke.

Ich bitte allerdings auf diesem Wege bereits um Verständnis dafür, dass all das was jetzt wieder geplant ist nicht meiner Vorstellung von einer an der Umgebungsbebauung orientierten Bauweise entspricht.

Es existiert seit über 20 Jahren ein Bebauungsplan und es kann seit 1999 gebaut werden. Wenn jetzt der Bebauungsplan geändert werden soll kann dies ja nur den Grund haben, dem Investor gerecht zu werden. Normalerweise hat sich derjenige der bauen will – hier der Investor - an dem existierenden Bebauungsplan zu orientieren und nicht umgekehrt wie es hier nun wieder der Fall zu sein scheint.

Zu diesem Thema und auch zu den aus meiner Sicht unvollständigen und in Teilen untransparenten Bebauungsplanunterlagen werde ich mich evtl. in einem gesonderten Schreiben äußern.

Ich gehe davon aus, dass der Gemeinderat mit großer Sorgfalt die Angelegenheit geprüft und auch die Interessen der Hackenheimer Anwohner des Baugebiets berücksichtigt hat.

Die jetzt wieder geplanten Maßnahmen wie z.B. hohe Versiegelung der Fläche und Höhe der Häuser sind zwar gesetzlich zulässig, der Gemeinderat hat aber die Möglichkeit – wie damals - auf eine umgebungsverträgliche Gestaltung einzuwirken. Vergleichbare Häuser mit einer Höhe von 10,90 mtr und 3,5 Geschossen wird man in Hackenheim nur schwer finden können.

Ich beschränke meine Bedenken und Anregungen daher in diesem Schreiben auf den Schutz meines bzw. unseres Grundstücks, behalte mir aber weitere Ausführungen und Einwände vor.

Punkt 2 Abgrabungen

Nicht im Bebauungsplan aber in den Planunterlagen im Verkaufsprospekt ist zu ersehen, dass entlang unserer kompletten Grundstücksgrenze L-Stein-Mauern errichtet werden sollen. Aus den Höhenangaben kann man leicht erkennen, dass massive Abgrabungen geplant sind. Leider ist dies im Planentwurf nicht vermerkt obwohl die Planzeichenverordnung eine Einzeichnung ermöglicht.

Ich befürchte eine Instabilität meines Grundstücks durch die hangabwärts durchzuführenden Abgrabungen. Die gesetzlichen Bestimmungen zu derartigen Maßnahmen setze ich als bekannt voraus. Eine L-Stein-Mauer bedarf bekanntlich der Fundamentierung mittels Beton von beiden Seiten. Bei der Errichtung auf der Grundstücksgrenze müsste dann eine Seite der Befestigung auf unserem Grundstück erfolgen. Da uns bisher niemand dazu befragt hat gehe ich davon aus, dass die Mauer samt Fundamenten ausschließlich auf dem Baugrundstück mit entsprechendem Abstand zu meiner Grundstücksgrenze erfolgen wird.

Um späteren Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen bitte ich den Gemeinderat die Möglichkeit zu nutzen die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen im Baugebiet gem. der Planzeichenverordnung im Bebauungsplan festzuschreiben und zwar in der Form, dass sie ausschließlich auf dem Bebauungsplangebiet erfolgen.

Punkt 3 Grenzmarkierungen

Um auf Wiederholungen zu verzichten verweise ich hierzu auf den Beschluss Nr. 58 des Gemeinderats Hackenheim aus den Sitzungen vom 02.07.1998 und 16.07.1998 und das diesbezügliche Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung vom 07.09.1998 zu meiner damaligen Eingabe.

Für den Fall, dass die Unterlagen nicht mehr vorliegen sollten hier kurz die damalige Stellungnahme der Verwaltung und der Beschluss:

Stellungnahme der Verwaltung:

Grenzmarkierungen müssen erhalten werden. Bei einer Beseitigung muss die Grenzmarkierung auf Kosten des Bauträgers wieder hergestellt werden.

Beschluß des Gemeinderats Hackenheim:

Es wird einstimmig beschlossen, dass die Grenzmarkierungen erhalten werden müssen.

Zitat Ende.

Durch die geplante L-Stein-Wand an unserer Grundstücksgrenze werden bei den Abgrabungen zwangsläufig Grenzmarkierungen entfernt werden müssen (siehe meine damalige Schilderung zum Sachverhalt, Grenzmarkierung auf Betonplatte). Ich bitte daher heute rechtzeitig den Gemeinderat im laufenden Bebauungsplanverfahren bereits dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Vorgaben der §§ 4-6 des Landesgesetzes über die das amtliche Vermessungswesen Rheinland-Pfalz (LGVerM) vom 20.12.2000 beachtet werden. Um spätere Rechtsstreitigkeiten bereits im Bebauungsplanverfahren auszuschließen erlaube ich mir wie folgt aus dem Gesetzestext zu zitieren:

§ 4 (6) LGVerM

Wer Maßnahmen ergreifen will, durch die Vermessungsmarken der Festpunkte gefährdet werden können, ist verpflichtet, die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde rechtzeitig hierüber zu informieren.

§ 6 (2) LGVerm

Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungs- und Katasterbehörden und den sonstigen öffentlichen Vermessungsstellen eingebracht, wiederhergestellt oder entfernt werden.

Zitat Ende.

Bitte verpflichten Sie als Planungsträger des Bebauungsplanverfahrens den Bauträger, auf seine Kosten (Verursacherprinzip) zeitnah bei den entsprechenden Behörden eine Neuvermessung zu veranlassen und die Vermessungsmarken wieder herzustellen.

Ich bitte um Verständnis, dass ich in einem evtl. späteren Rechtsstreit auf meinen heutigen Hinweis an den Gemeinderat als Planungsträger hinweisen werde. Eine Neuvermessung ist bekanntlich sehr teuer und die möchte und kann ich nicht bezahlen. Ich habe sie ja auch nicht verursacht.

Punkt 4

Bäume und Sträucher auf meinem Grundstück

Seit über 30 Jahren wachsen in meinem Garten viele Bäume und Sträucher. Diese und auch ein Teich mit Bachlauf bieten vielen Tieren und insbesondere Vögeln einen schönen Lebensraum. An der Grundstücksgrenze zum Baugebiet gibt es viele Bäume und Sträucher die zum Teil von mir, meinem verstorbenen Vater oder auch auf natürlichem Weg gepflanzt wurden. Seit jeher war es mir wichtig, diesen Lebensraum für die Natur zu pflegen und zu erhalten.

Viele Gewächse haben sich im Laufe der Jahre so entwickelt, dass die Äste und Wurzeln auf das geplante Baugebiet ragen. Das wurde auch in den vergangenen Jahren vom früheren Grundstückseigentümer [REDACTED] toleriert wofür wir sehr dankbar sind.

Wie der jetzige Eigentümer darüber denkt wissen wir nicht, ich gehe aber davon aus, dass er mich zu gegebener Zeit zur Beseitigung oder zum Rückschnitt der Bäume auffordern wird. Bei dem minimalen Grenzabstand der geplanten Häuser zu unserer Grundstücksgrenze wird der Investor keine überhängenden Äste akzeptieren wollen.

Ich bin der Meinung, dass in Anbetracht der geplanten unverhältnismäßig hohen Versiegelung des Bebauungsplangebietes es umso wichtiger ist, nicht auch noch auf den Nachbargrundstücken die vorhandene Natur zu zerstören. Die geplant massive Verschlechterung der Naturschutzbelange auf dem Bebauungsplangebiet ist schon schlimm genug.

Ich möchte meine Bäume und Sträucher auch für die vielen hier lebenden Tier- und Vogelarten noch lange erhalten. Die Bäume und Sträucher genießen seit Jahren bereits Bestandsschutz nach § 51 des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland – Pfalz. Ich möchte die Mitglieder des Gemeinderates bereits jetzt darüber informieren dass ich mich mit allen mir zur Verfügung stehenden Mitteln gegen die Entfernung oder Zerstörung meiner Bäume und Pflanzen wehren werde.

Bitte informieren Sie den Bauträger entsprechend und ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie sich für den Erhalt der Natur auch in diesem Falle einsetzen würden. Es ist ja auch im Sinne des Gemeinderates in Zeiten des Klimawandels aktiv zu werden. Hierbei sollten auch meiner Meinung nach vorhandene Strukturen geschützt werden.

Weitere Stellungnahmen – auch durch meinen Rechtsanwalt – behalte ich mir vor.

Ich danke Ihnen für Ihr Verständnis und stehe Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Da eine vollständige Einsichtnahme der zum Verfahren gehörenden Unterlagen derzeit wegen der Corona- Pandemie nicht möglich ist und im Internet nicht alle benötigten Unterlagen einsehbar sind ist dieses Schreiben nur ein Teil meiner Stellungnahme. Eine Ergänzung erfolgt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt sobald die fehlenden Unterlagen eingesehen werden können.

Mit freundlichen Grüßen



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö6
vom 22.03.2020**

Grundsätzlich werden im Folgenden nur die für die Bauleitplanung relevanten und abwägungsrelevanten Punkte kommentiert. Persönliche Meinungen, Befindlichkeiten und Rechtsauffassungen sowie chronologische Ereignisdarstellungen bleiben daher unkommentiert.

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Bürger werden qualifiziert nach den Regelungen des BauGB durch eine Bürgerbeteiligung beteiligt. Durch diese Beteiligung hat jedermann die Möglichkeit, seine Interessen und Rechtspositionen im Bauleitplanverfahren zu wahren. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ordnungsgemäß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB durchgeführt.

Es sei darauf hingewiesen, dass maximal 7 Gebäude an die Grenze des Einwenders planungsrechtlich möglich sind und nicht – wie fälschlicherweise behauptet – neun Gebäude.

Zu Punkt 2:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. vorab veröffentlichte Exposees der Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück keine Rechtswirkung entfalten. Ein solches Exposee wurde auch nicht der Offenlage zugeführt und kann daher auch nicht kommentiert werden.

Der Inhalt eines Bebauungsplans ist in § 9 BauGB geregelt. § 9 Abs. 1 BauGB enthält eine abschließende Aufzählung aller Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan. Die Festsetzung von Abgrabungen und Aufschüttungen im Sinne des Einwenders ist in diesem Katalog nicht enthalten. Die Fragestellung ist daher nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans, da dieser die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke festsetzt.

Eine Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB ist nicht geboten, da es sich bei Aufschüttungen um selbstständige, dauerhafte Vorhaben handeln muss, die nicht im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben stehen, beispielsweise Abraumhalden, o.ä. Abgrabungen im Sinne der Festsetzung wären beispielsweise Abgrabungen, die der Gewinnung von Bodenschätzen dienen. Ebenso ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 nicht geboten, da sich diese auf Aufschüttungen und Abgrabungen des Straßenkörpers auf Privatgrundstücken bezieht und solche nicht erforderlich werden.

Sämtlicher Gefälleausgleich wird gemäß dem Stand der Technik mittels einer Stützwand oder der Ausbildung von Böschungen oder einer Kombination auf dem eigenen Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches überwunden, so dass eine Gefährdung des Nachbargrundstücks ausgeschlossen ist.

Zu Punkt 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

Zu Punkt 4:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

Die Anregung der Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 oder § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: **12** Nein: **1** Enthaltung: **2**



55546 Hackenheim

Ö6

Hackenheim den 23.03.2020

An die

Verbandsgemeindeverwaltung

Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim
- Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks 62/1 Flur 4 und Anwohner des Plangebiets möchte ich hiermit meine Bedenken und Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorbringen.

Bereits mit Schreiben vom 22.03.2020 hatte ich Bedenken und Anregungen formuliert die durch mein jetziges Schreiben auch weiterhin Gültigkeit behalten sollen.

Zur Historie des Bebauungsplanverfahrens verweise ich auf meine Ausführungen im Schreiben vom 22.03.2020.

Mit meinem heutigen Schreiben möchte ich u.a. meine Meinung zur Erforderlichkeit einer Bebauungsplanänderung und deren Auswirkung auf mich als Anlieger des Plangebiets vortragen.

Ich schildere daher meine Auffassung in Kurzform und werde diese erforderlichenfalls im weiteren Verfahren ggf. mit Hilfe eines Rechtsbeistands konkretisieren.

Die Notwendigkeit eines Bebauungsplans oder dessen Änderung ist in § 1 BauGB geregelt.

Die dort angeführten Gründe für die Erstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans sind vorliegend aus meiner Sicht nicht erfüllt.

Hierzu äußere ich nachstehend meine persönliche Auffassung:

Punkt 1

Bebauungspläne und / oder Änderungen sollen aus städtebaulichen Aspekten erfolgen und nicht um einem Investor zur optimalen finanziellen Ausnutzung eines Grundstücks zu verhelfen. Dies bestätigt auch die bisherige Rechtsprechung. Das Bundesverwaltungsgericht beschreibt das Verhältnis zwischen den Bauleitplänen einerseits und der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung andererseits als einen „objektiven funktionellen Zusammenhang“. Die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes für ein Grundstück ist daher gem. § 1 Abs. 1 BauGB unzulässig, wenn das Grundstück ausschließlich deshalb beplant werden soll, weil der Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen am Verkauf interessiert ist.

Aus den offenliegenden Unterlagen ist eindeutig zu entnehmen, dass die 1. Änderung zum rechtsgültigen Bebauungsplan ausschließlich den Interessen des Investors folgt.

Zuerst lag die Planung der Gemeinschaftsanlage vor und dazu passend wurde eine Bebauungsplanänderung erstellt.

Ein rechtsgültiger Bebauungsplan für das Gebiet existiert bereits seit 1999. Es hätte auch bisher schon gebaut werden können und einer Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans hätte es nicht bedurft. Demnach war bereits der „Städtebaulichen Erforderlichkeit“ ausreichend Rechnung getragen.

Wenn aus finanzieller Sicht eine Bebauung des Plangebiets unrentabel erscheint kann dies nicht Grund für eine Änderung des Bebauungsplans sein da das BauGB und die bisherige Rechtsprechung hierfür keinen Raum lassen.

Finanzielle Interessen eines Investors können nicht zu einer Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplans führen.

Außer finanziellen Interessen des Investors in Form von Erweiterung der Gebäudehöhen und Grundflächenzahlen sowie der zusätzlichen Versiegelung von Naturflächen lässt die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Begründung für eine Notwendigkeit zur Bebauungsplanänderung erkennen.

Auch die Neuplanung der Erschließung über die Kreuznacher Straße lässt rein finanzielle Interessen des Investors erkennen. Es gibt im gültigen Bebauungsplan bereits eine Erschließungsstraße.

Verschlechterung der Interessen von Naturschutz und Benachteiligungen von Anwohnern des Plangebiets werden wiederholt als zulässig und von untergeordneter Bedeutung deklariert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist ausschließlich auf die Interessen des Investors abgestellt und an dessen Planungsvorgaben angepasst.

Der Gemeinde entstehen lt. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans keine Kosten. Demzufolge hat der Investor die Kosten für die Bebauungsplanänderung samt Gutachten zu tragen. Es verwundert daher nicht, wenn die Bauleitplanung alle Wünsche und Vorhaben des Investors berücksichtigt und alle Maßnahmen für zulässig zu erklären versucht.

Aus meinen vorstehend angeführten Stichpunkten bleibt zusammenfassend festzustellen, dass die 1. Änderung zum Bebauungsplan Ringstraße in Hackenheim als reine Gefälligkeitsplanung für den Investor erfolgen soll.

Punkt 2

Das Argument der Erforderlichkeit der innerörtlichen Bebauung um eine Bebauung im Außenbereich zu verhindern kann nicht greifen. Zeitgleich mit der Zustimmung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Ringstraße hat der Hackenheimer Gemeinderat die Erstellung des Bebauungsplans „Am Engelspfad“ mit über 40 Bauplätzen beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans Ringstraße ist daher für die Befriedigung der Wohnrauminteressen in Hackenheim nicht erforderlich. Die Gemeinde Hackenheim kann Interessenten auch ohne eine Änderung des Bebauungsplans Ringstraße sowohl dort als auch in den anderen Hackenheimer Baugebieten ausreichend Baugrundstücke anbieten.

Der Gemeinderat möge daher bitte dem Investor nahelegen, sich bei seiner Planung an die Vorgaben des gültigen Bebauungsplans zu halten.

Einer 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans bedarf es aus städtebaulicher Sicht nicht.

Gefälligkeitsplanungen sollten aus meiner Sicht abgewiesen werden.

Weitere Ausführungen behalte ich mir vor und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Da eine vollständige Einsichtnahme der zum Verfahren gehörenden Unterlagen derzeit wegen der Corona- Pandemie nicht möglich ist und im Internet nicht alle benötigten Unterlagen einsehbar sind ist dieses Schreiben nur ein Teil meiner Stellungnahme. Eine Ergänzung erfolgt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt sobald die fehlenden Unterlagen eingesehen werden können.

Mit freundlichen Grüßen



1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße` Ortsgemeinde Hackenheim

**Stellungnahme Ö6
vom 23.03.2020**

Grundsätzlich werden im Folgenden nur die für die Bauleitplanung relevanten und abwägungsrelevanten Punkte kommentiert. Persönliche Meinungen, Befindlichkeiten und Rechtsauffassungen sowie chronologische Ereignisdarstellungen bleiben daher unkommentiert.

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Planung muss städtebaulich begründet sein, wobei private Belange zur Verwirklichung von Bauabsichten eine Aufstellung eines Bebauungsplans wie im gegenständlichen Fall durchaus auslösen können. Die Gemeinde muss sich jedoch letztlich durch Gründe der städtebaulichen Ordnung, nicht allein von der Förderung privater Interessen leiten lassen. Entscheidend ist, ob die gemeindliche Planung ein Planungsziel verfolgt, das den Grundsätzen der Bauleitplanung gerecht wird.

Die Bebauungsplanänderung wird, wie in der Begründung beschrieben, erforderlich, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung als auch den sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien sowie der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile Rechnung zu tragen.

Im städtebaulichen Vertrag sind die Übernahme der Planungskosten oder von mit der Planung verbundenen Folgekosten durch den Vorhabenträger geregelt. Dies bedeutet, dass auch sämtliche Kosten für Gutachten vom Vorhabenträger zu tragen sind. Eine direkte Beauftragung der für die Planung erforderlichen Planer und Gutachter ist dabei durchaus die Regel. Die Planungshoheit der Ortsgemeinde bleibt davon selbstverständlich unberührt.

Eine alternative Erschließung über die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte (aber nicht hergestellte) Straßenverkehrsfläche ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit und der Tatsache, dass die dafür ursprünglich vorgesehene Parzelle 69/2 teilweise mit baulichen Anlagen überbaut ist, nicht möglich. Diesbezüglich werden auch finanzielle Vorteile gegenüber der Gemeinde (und letztlich auch gegenüber dem Steuerzahler) entstehen, da der Gemeinde keinerlei Herstellungs- und Unterhaltungskosten entstehen, da die Privatstraße vom Vorhabenträger hergestellt und unterhalten wird.

Zu Punkt 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zur Bereitstellung des angesichts des durch regelmäßige Nachfragen und konkrete Interessensbekundungen bei der Verwaltung belegten Wohnraumbedarfs sind beide Baugebiete erforderlich. Die gegenständliche Planung folgt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, welches den bundes- und landespolitischen Vorgaben entspricht. Sollte diese bestmögliche Ausnutzung des Innenbereichspotenzials nicht umgesetzt werden, wären wiederum Flächen im Außenbereich vorzuhalten, um diesen nachweislichen Bedarf zu decken.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: **13**

Nein: **0**

Enthaltung: **2**



55546 Hackenheim

Ein.: 07. April 2020

Ö6

Hackenheim den 27.03.2020

An die

Verbandsgemeindeverwaltung

Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim

- **Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks 62/1 Flur 4 und Anwohner des Plangebiets möchte ich hiermit weitere Bedenken und Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorbringen.

Bereits mit Schreiben vom 22.03.2020 und 23.03.2020 hatte ich Bedenken und Anregungen formuliert die durch mein jetziges Schreiben auch weiterhin Gültigkeit behalten sollen.

Zur Historie des Bebauungsplanverfahrens verweise ich auf meine Ausführungen im Schreiben vom 22.03.2020.

Mit meinem heutigen Einwand möchte ich u.a. meine Meinung zur Verschlechterung der Verkehrssituation in der Kreuznacher Straße durch die Anbindung des Bebauungsplangebietes vortragen.

Punkt 1 Zufahrt Baugebiet

Nach Bekanntwerden der geplanten Änderung habe ich mich mit dem Landesbetrieb Mobilität in Verbindung gesetzt um Informationen zur geplanten Einmündung auf die Kreuznacher Straße zu bekommen.

Unter Ziff. 5.3 der Begründung zum Bebauungsplan wird u.a. erwähnt:

„Die Detailplanung für den Anschluss an die Kreuznacher Straße erfolgte in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität. Mit Schreiben vom 06.11.2019 wurde der Detailplanung im Grunde zugestimmt.“

Ich erhielt vom Landesbetrieb Mobilität die Auskunft, dass lediglich einer Zufahrt zum Grundstück zugestimmt werde und keiner öffentlichen Straßeneinmündung in die Kreuznacher Straße.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird wiederholt der Begriff „private Straßenverkehrsfläche“ verwendet. Bei den Begriffen Straße und Zufahrt gibt es unterschiedliche Zuständigkeiten was die Verkehrssicherungspflicht und die Straßenverkehrsordnung angeht.

Ich bitte darum, bereits im jetzigen Verfahren zu prüfen, ob die Belange von Müllabfuhr, Rettungsdiensten und Feuerwehr ausreichend berücksichtigt werden können wenn es sich nur um eine Zufahrt und nicht um eine Straße im herkömmlichen Sinn handelt.

Erforderliche Änderungen bitte ich im Bebauungsplan festzusetzen.

Punkt 2 Erhöhung Verkehrsaufkommen

Bereits im Zusammenhang mit dem noch gültigen Bebauungsplan war schon einmal geplant, das Baugebiet über die Kreuznacher Straße zu erschließen. Das war vor 1997 und ich sowie andere Anlieger waren damals bei der Ortsbegehung mit Herrn Kreisplaner Schäfer und der Straßenmeisterei dabei.

Damals wurde eine Anbindung an die Kreuznacher Straße abgelehnt.

Obwohl das Verkehrsaufkommen in der Kreuznacher Straße seitdem deutlich angestiegen ist, soll jetzt eine Zufahrt des neuen Baugebiets über eine Einmündung schräg gegenüber der Bosenheimer Straße erfolgen.

Initiiert hat dies wohl der neue Investor und nicht die Gemeinde oder der Landesbetrieb Mobilität.

Das Planungsbüro hat nach meiner Kenntnis darauf hin die 1. Änderung des Bebauungsplans nach den Wünschen des Investors erstellt und u.a. auch die neue Erschließungsvariante einbezogen.

Meiner Meinung nach kann eine Mehrbelastung den Anwohnern der Kreuznacher Straße nicht mehr zugemutet werden.

Auch wenn das Baugebiet nicht allzu groß ist kann man das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht als geringfügig abtun. Jede zusätzliche Fahrzeugbewegung ist eine zu viel und erhöht das Unfallrisiko und die Lärmbelastung an der Einmündung in der Kurve.

Es werden nicht nur die Anlieger dort fahren sondern auch Besucher, Post und Paketdienste oder Verkehrsteilnehmer die einen Parkplatz suchen.

Im Gemeinderat ist das Verkehrsproblem Kreuznacher Straße des Öfteren Thema. So auch in der Gemeinderatsitzung am 07.11.2019. Am 15.11.2019 war in der Allgemeinen Zeitung unter der Überschrift

„Droht Hackenheim ein Verkehrskollaps?“

u.a. zu lesen:

„Schon jetzt sei die Belastung auf der Landesstraße 412, die mitten durch Hackenheim führt, unerträglich“.

Dem ist aus meiner Erfahrung als Anwohner der Kreuznacher Straße nichts hinzuzufügen außer, dass man die Befürchtungen nicht nur anhand der Bad Kreuznacher Baugebiete betrachten sollte. Bei der aktuell geplanten Änderung des Bebauungsplans Ringstraße hat der Gemeinderat die Möglichkeit etwas zu tun, bei den Bad Kreuznacher Baugebieten nicht.

Ich lehne die geänderte Erschließung des Baugebietes über die Kreuznacher Straße ab und schildere meine Gründe hierfür in Kurzform:

Wdh. 23.03.

1. Der aktuell gültige Bebauungsplan beinhaltet bereits eine Erschließungsstraße. Eine Neuplanung ist daher nicht erforderlich und soll vermutlich auch nur auf Wunsch des Investors erfolgen.
2. Dem Schalltechnischen Gutachten vom 04.04.2019 ist zu entnehmen, dass gerade im geplanten Einmündungsbereich die Lärmbelastung der Anwohner sowohl am Tag als auch bei Nacht weit über den Richtwerten liegt (siehe auch roter Bereich in der Abb. 1 der Textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan vom 14.02.2020). Sofern es bei der jetzigen Planung der Zufahrt bleiben soll wird bewusst eine weitere Erhöhung der Lärmbelastung der Anwohner in diesem Bereich in Kauf genommen.
3. Oben genanntem Gutachten ist zu entnehmen, dass sich im Bereich Kreuznacher Straße / Bosenheimer Straße im Durchschnitt täglich 16.000 Fahrzeuge bewegen. Das ist schon mehr als genug und sollte durch reine Investoreninteressen nicht noch verschlimmert werden.
4. Beachtet werden sollte auch jetzt schon das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das geplante Neubaugebiet „Am Engelspfad“.
5. Seit vielen Jahren ist die Verkehrssituation in der Kreuznacher Straße Thema im Gemeinderat. Ständig werden neue Maßnahmen geprüft um die drastische Situation zu entschärfen. Mit der jetzigen Planung einer zusätzlichen und aus meiner Sicht nicht notwendigen Einmündung würde der Gemeinderat gegen seine eigenen Bemühungen handeln (siehe o.g. Presseartikel vom 15.11.2019).
6. Dem Gemeinderat Hackenheim dürfte nicht daran gelegen sein, die dramatische Verkehrssituation in der Kreuznacher Straße zu verschärfen, eine Alternative enthält der gültige Bebauungsplan.

Punkt 2

Punkt 3

7. Die jetzt geplante „Privatstraße“ ist so unterdimensioniert, dass noch nicht einmal Müllfahrzeuge die hinteren Häuser anfahren können. Bei nur 2 Stellplätzen pro Grundstück und der geringen Straßenbreite gibt es keine Parkmöglichkeiten im Baugebiet für Besucher. Diese werden dann ihre Fahrzeuge auch noch zusätzlich in den ohnehin schon überfüllten umliegenden Straßen abstellen.

Punkt 4

8. Die im Amtsblatt vom 8.11.2018 erwähnten 3 Besucherparkplätze sind im Bebauungsplan ebenso wenig eingezeichnet wie der an der Einmündung liegende Müllsammelplatz und die Heiztechnikzentrale. Der Bebauungsplan ist daher auch in diesen Punkten unzutreffend und nicht nachprüfbar.

Punkt 5

9. Ausgehend davon, dass jedes Haus mittlerweile 4 Mülltonnen hat, dürften an der Einmündung zur Kreuznacher Straße 40 Mülltonnen deponiert sein. Lt. Ziff. 5.2 letzter Absatz der Begründung können Müllfahrzeuge das Baugebiet nicht befahren. Die Leerung der Tonnen muss somit von der L 412 aus erfolgen was zusätzlichen Stau hervorrufen wird.

10. 3 Besucherparkplätze wären, sofern sie überhaupt realisierbar sind, aus meiner Sicht ohnehin zu wenig. Hier erlaube ich mir den Hinweis auf die Parksituation in anderen Hackenheimer Neubaugebieten.

Wie in meinem letzten Schreiben formuliere ich abschließend meine Erwartungen .

Der Gemeinderat möge bitte dem Investor nahelegen, sich bei seiner Planung an die Vorgaben des gültigen Bebauungsplans zu halten.

Einer 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans bedarf es aus städtebaulicher Sicht nicht.

Eine Neuplanung der Erschließung des Baugrundstücks ist nicht erforderlich da der gültige Bebauungsplan bereits eine Erschließungsstraße enthält.

Weitere Ausführungen behalte ich mir vor und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Da eine vollständige Einsichtnahme der zum Verfahren gehörenden Unterlagen derzeit wegen der Corona- Pandemie nicht möglich ist und im Internet nicht alle benötigten Unterlagen einsehbar sind ist dieses Schreiben nur ein Teil meiner Stellungnahme. Eine Ergänzung erfolgt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt sobald die fehlenden Unterlagen eingesehen werden können.

Mit freundlichen Grüßen



1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße` Ortsgemeinde Hackenheim

**Stellungnahme Ö6
vom 27.03.2020**

Grundsätzlich werden im Folgenden nur die für die Bauleitplanung relevanten und abwägungsrelevanten Punkte kommentiert. Persönliche Meinungen, Befindlichkeiten und Rechtsauffassungen sowie chronologische Ereignisdarstellungen bleiben daher unkommentiert.

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird keine Öffentliche Straßenverkehrsfläche, sondern eine Privatstraße – also eine private Zufahrt im Sinne der Formulierung des Landesbetriebs Mobilität – festgesetzt. Die Zufahrt bzw. die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche wurde mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt. Neben der Einrichtung des Spiegels sind zudem noch Sichtdreiecke freizuhalten, die eine Sicherheitsgefährdung verringern.

Auf die Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen wird in den textlichen Festsetzungen Kapitel „Hinweise und Empfehlungen“ Ziffer A.8 hingewiesen. Die Belange der Müllabfuhr sind in Kapitel 5.2 der Begründung dargestellt.

Zu Punkt 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten (maximal 12 WE sind zu erwarten) wird sich das Verkehrsaufkommen nicht entscheidungserheblich erhöhen. Die künftig zu erwartende zusätzliche Belastung dieses Punktes durch das geplante Neubaugebiet soll im Folgenden dargelegt werden, um die tatsächliche zu erwartende Belastung einordnen zu können. Als Anhaltspunkte für eine grobe Ermittlung für den neu entstehenden (zusätzlichen) Verkehr soll folgende (konservative, d.h. Maximalannahmen) Berechnung der Ziel-/Quellverkehre auf der Grundlage der spezifischen Werte des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ (Heft 53/1-2006 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung HSWV) und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV 2006) dienen:

Wohneinheiten	12
Einwohner / Wohneinheit	2,5
Einwohner	30
Wegehäufigkeit / Einwohner	4
Wege / Tag	120
PKW Wege / Wege	90
PKW Besetzungsgrad (Personen / PKW)	1,5
PKW Fahrten	60
Binnenverkehr in Prozent	0
Binnenverkehr (PKW / Tag)	0
Einwohnerverkehr außerhalb des Gebietes (%)	10%
Einwohnerverkehr außerhalb des Gebietes (PKW / Tag)	6
Besucherverkehr	15%
Besucherverkehr (PKW / Tag)	9
Summe Ziel- und Quellverkehr (PKW / Tag)	63

PKW-Quellverkehr	32
PKW-Zielverkehr	32

Güterverkehr (LKW Fahrten / Einwohner)	0,05
Güterverkehr (LKW Fahrten / Tag)	2

Stündlicher Quellverkehr	
Stundenfaktor 07:00 bis 08:00 Uhr (%)	14%
Quellverkehr 07:00 bis 08:00 Uhr (PKW / Stunde)	4
Stundenfaktor 17:00 bis 18:00 Uhr (%)	5%
Quellverkehr 17:00 bis 18:00 Uhr (PKW / Stunde)	2
Stündlicher Zielverkehr	
Stundenfaktor 07:00 bis 08:00 Uhr (%)	2%
Zielverkehr 07:00 bis 08:00 Uhr (PKW / Stunde)	1
Stundenfaktor 17:00 bis 18:00 Uhr (%)	12%
Zielverkehr 17:00 bis 18:00 Uhr (PKW / Stunde)	4

Aufgrund der Berechnungen wird deutlich, dass der Quell- und Zielverkehr in der morgendlichen Spitzenstunde mit 5 Pkw pro Stunde und der Quell- und Zielverkehr in der abendlichen Spitzenstunde mit 6 Pkw pro Stunde keine nennenswerte Erhöhung darstellt und somit keine Beeinträchtigung darstellt.

tigung oder gar Gesundheitsgefährdung zur Folge haben wird. Eine schallgutachterliche Bewertung ist, wie bereits vom Schallgutachter konstatiert wurde, nicht erforderlich. Die verkehrsbedingten Folgen innerhalb des Baugebietes sind als zumutbar anzusehen.

Zu Punkt 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Privatstraße ist ausreichend dimensioniert. Es ist auszuführen, dass der nicht hergestellte Wendehammer auf dem Flurstück 69/2 nicht den aktuellen Anforderungen der Abfallwirtschaftsbetriebe entspricht und in der heutigen Zeit auch nicht mehr von Müllfahrzeugen angefahren werden dürfte.

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Zu Punkt 4:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine differenzierte Festsetzung von Besucherparkplätzen und der Heizzentrale ist nicht erforderlich. Innerhalb der Verkehrsflächen können durchaus auch Stellplätze ohne selbstständige Festsetzung angeordnet werden können, so wie dies in der vorliegenden Straßenfachplanung der Fall ist. Der Bebauungsplan setzt auch keinen Standort für eine Heizzentrale fest. Dies ist auch städtebaulich nicht erforderlich, da einerseits die Lage im Sinne einer planerischen Zurückhaltung nicht eingeschränkt werden soll und diese Anlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO regelmäßig zulässig sind. Weiterführende Regelungen sind nicht erforderlich.

Zu Punkt 5:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es ist beabsichtigt, dass Sammelbehälter und keine kleinen Einzelbehälter zum Einsatz kommen. Die Müllfahrzeuge müssen derzeit schon an nahezu jedem Haus entlang der Kreuznacher Straße halten, um die Mülltonnen zu entleeren. Die Verkehrsbelastung an Abfuhrtagen wird sich durch einen zusätzlichen Halt nicht wesentlich verschlechtern.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

Eine differenzierte Festsetzung von Besucherparkplätzen, Heizzentrale und Flächen für die Müllbehälter wird zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 13

Nein: 0

Enthaltung: 2



55546 Hackenheim

Ein : 07. April 2020
Hackenheim den 02.04.2020

Ö6

An die

Verbandsgemeindeverwaltung

Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim

- **Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks 62/1 Flur 4 und Anwohner des Plangebiets möchte ich hiermit weitere Bedenken und Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorbringen.

Bereits mit Schreiben vom 22.03.2020, 23.03.2020 und 27.03.2020 hatte ich Bedenken und Anregungen formuliert die durch mein jetziges Schreiben auch weiterhin Gültigkeit behalten sollen.

Zur Historie des Bebauungsplanverfahrens verweise ich auf meine Ausführungen im Schreiben vom 22.03.2020.

Mit meinem heutigen Schreiben möchte ich meine Meinung zur Berücksichtigung des Natur- und Umweltschutzes bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ringstraße vortragen.

Unter Punkt 2 der Begründung zur Bebauungsplanänderung ist zu lesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll und demzufolge die Erstellung eines Umweltberichts und eine Umweltprüfung nicht erforderlich seien.

Unter Punkt 4.1 ist ein Auszug aus dem aktuell gültigen Bebauungsplan abgebildet (Abb. 3). Leider fehlt dort der rechte Rand mit der textlichen Festsetzung und den Angaben aus dem Landespflegerischen Begleitplan.

Dass ein solcher existiert ist mir aus dem Verfahren 1997/1998 bekannt. Erstellt wurde damals der Landespflegerische Begleitplan im Januar 1998 vom Büro für Landschaftsplanung Dipl. Ing. (FH) Kerstin Beckert, Döllstädter Straße 18, 99869 Eschenbergen.

Leider wird auf diese sehr umfangreiche Erhebung mit den entsprechenden Vorgaben in der jetzigen Begründung nicht eingegangen.

Während an mehreren Stellen unter Punkt 9 erklärt wird, dass die Nachteile für Umwelt und Natur von untergeordneter Bedeutung seien, bleibt ein Landespflegerische Begleitplan als Bestandteil des gültigen Bebauungsplans unerwähnt.

Punkt 1

Die Formulierungen wirken auf mich, als seien sie ausschließlich auf die Interessen des Investors abgestellt.

Beispielhaft hierfür erwähne ich Punkt 6.5 der Begründung:

„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Eine Grünfläche neben der Planstraßen am Nordostrand des Plangebietes dient als Verkehrsbegleitgrün. Die konkrete Ausgestaltung der Flächen möchte sich der Planungsträger noch offenhalten, sodass – bis auf die vorgegebene Pflanzung eines Baumes – noch keine Maßnahmen festgesetzt werden.

Der textlich und zeichnerisch festgesetzte Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll unter anderem dazu beitragen, dass – trotz des Zieles der Nachverdichtung dieses Innenbereiches – ein gewisser Durchgrünungsgrad erzielt wird. Damit sollen die bekannten daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern sondern auch weiteren Teilen der umgebenden Bestandsbebauung zugutekommt.“

(Zitat Ende)

Für mich als Leser stellt sich dies auf den ersten Blick so dar, als würde hier für Hackkenheim ein großes und ökologisch wertvolles Naturschutzgebiet geschaffen.

Tatsächlich hat dieses, in der Planzeichnung als private Grünfläche angegebene Gebiet, nur eine Größe von 60 m² (siehe Punkt 11 der Begründung) was somit lediglich 2,14 % des gesamten Bebauungsplangebietes entspricht.



(Abbildung aus einem Verkaufsprospekt für die Häuser des Bebauungsplangebietes)

Wie man aus obiger Abbildung ersehen kann, wird die Grünfläche auf dem Baugebiet von 5 Stellplätzen, einem Pelletslager, einer Heiztechnikzentrale und einer Müllsammelstelle umgeben.

Begriffe wie „gewisser Durchgrünungsgrad, ortsbildästhetisch, lokalklimatische Gunstwirkungen“ halte ich in diesem Zusammenhang für genauso unangebracht wie der Hinweis darauf, dass diese Gunstwirkungen der umgebenden Bestandsbebauung zu Gute kämen.

Tatsache ist doch, dass durch die geplante massive Bebauung mit 10,90 m hohen Häusern die nördlich gelegenen Bestandsgartenflächen an der gesamten Grenze sehr massiv durch die Beschattung benachteiligt werden. Diese kleine Grünfläche kann – wenn überhaupt – nur einen minimalen Ausgleich schaffen.

Punkt 2

Daran kann auch die wunderschöne Beschreibung unter Punkt 6.5 der Begründung nichts ändern.

„Prüfung zur Flächenentsiegelung, Mehr Grün in Hackenheim“

So lautet der TOP 4 zur Gemeinderatssitzung vom 07.11.2019. Der Niederschrift ist zu entnehmen, dass nach Maßnahmen gesucht werden soll, um gemeindeeigene Flächen teilweise zu entsiegeln.

Diese Maßnahme begrüße ich sehr.

Ich möchte aber einmal an dieser Stelle zu bedenken geben, wie viel an Gemeindefläche entsiegelt werden muss um alleine die zusätzliche Flächenversiegelung von 500 m² des Bebauungsplangebiets Ringstraße auszugleichen.

Ich zitiere aus Punkt 9.1 (Seite 13 oben) der Begründung:

„Somit erhöht sich de facto die planungsrechtlich mögliche Neuversiegelung um ca. 500 m². Auf diesen Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen und somit zu einer Verschärfung des Wasserabflusses.

Durch den Verlust der einzelnen Gehölze und wiesenartigen Beständen mit ihrer lokalklimatischen Gunstwirkung, wie beispielsweise der Frischluftproduktion kann durch die

mögliche Neuversiegelung eine Erhöhung der Wärmebelastung bewirkt werden. Unter Zugrundelegung der Lage im Innenbereich einer Ortsgemeinde sind die Auswirkungen auf das Kleinklima oder die Durchlüftungssituation als nicht erheblich zu bewerten.“

(Zitat Ende)

Der Planer betrachtet die mögliche Neuversiegelung von 500 m² Naturfläche und deren Auswirkungen als nicht erheblich.

Das sehe ich nicht so.

Auch dies lässt wieder eine Planung nach Investoreninteressen vermuten.

Ausgleichsflächen auf dem Bebauungsplangebiet werden nicht ausgewiesen. Man glaubt, dies durch das eingangs geschilderte beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a BauGB umgehen zu können.

Punkt 3

Ich gehe davon aus, dass der Gemeinderat Hackenheim kein Interesse daran hat, gemeindeeigene Flächen zu entsiegeln um Ausgleich für die aus Investoreninteresse zusätzlich zu versiegelnden 500m² zu schaffen.

Insofern bitte ich um Festsetzung und Einzeichnung der entsprechenden Ausgleichsflächen im Bebauungsplan.

Weiterhin bitte ich darum, die im Landespflegerischen Begleitplan von 1998 festgesetzten Maßnahmen in die 1. Änderung des Bebauungsplans Ringstraße zu übernehmen.

Punkt 4

Weitere Ausführungen behalte ich mir vor und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Da eine vollständige Einsichtnahme der zum Verfahren gehörenden Unterlagen derzeit wegen der Corona- Pandemie nicht möglich ist und im Internet nicht alle benötigten Unterlagen einsehbar sind ist dieses Schreiben nur ein Teil meiner Stellungnahme. Eine Ergänzung erfolgt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt sobald die fehlenden Unterlagen eingesehen werden können.

Mit freundlichen Grüßen



1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße` Ortsgemeinde Hackenheim

**Stellungnahme Ö6
vom 02.04.2020**

Grundsätzlich werden im Folgenden nur die für die Bauleitplanung relevanten und abwägungsrelevanten Punkte kommentiert. Persönliche Meinungen, Befindlichkeiten und Rechtsauffassungen sowie chronologische Ereignisdarstellungen bleiben daher unkommentiert.

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange von Umwelt- und Naturschutz wurden ausdrücklich in Kapitel 9 „Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz“ behandelt. Es werden somit alle für die Abwägung zu diesem Themenkomplex abwägungsrelevanten Belange auf Grundlage aktueller Erhebungen in der vorliegenden Bauleitplanung thematisiert.

Zur Beurteilung wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit aktueller Kartierung der Biotoptypen und systematische Erfassung von Vögeln und Reptilien und einer Bewertung weiterer möglicher planungsrelevanter Arten durchgeführt, dessen Ergebnisse auf Seite 12 der Begründung zusammenfassend dargestellt sind.

Es wurden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen abgeleitet und in Kapitel 9.2 dargestellt und soweit eine Rechtsgrundlage besteht, als solche planungsrechtlich festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird. In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Somit ist eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen nicht geboten.

Im Plangebiet sind es – wie in der Begründung in Kapitel 9.3 beschrieben – vorwiegend die städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt werden. Insbesondere die Schaffung von Wohnbauland – als zentrales Ziel der Bebauungsplanung – weist an diesem bereits erschlossenen, an ein Baugebiet angrenzenden Standort ein hohes Gewicht auf. Bei einem Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Fläche müssten diese Bauflächen an anderer Stelle im Randbereich des Gemeindegebietes entwickelt werden.

Zu Punkt 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht trotz der angestrebten Nachverdichtung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vor, die neben den zeichnerischen Festsetzungen auch rein textliche Festsetzungen umfasst. Somit ist es nicht nur die 60 m² große Grünfläche, sondern auch die unter den Ziffern II.1.8.1 bis 1.8.3 genannten Vorgaben in Form der wasserdurchlässigen Bauweise auf Kfz-Stellplätzen sowie einer Baumpflanzung auf der Privaten Grünfläche sowie je Wohneinheit in den Gartenbereichen (also maximal 13 Bäume), die nachweisliche kleinklimatische Gunstwirkungen entfalten und den Eingriff verringern.

In der Gesamtabwägung werden die Veränderungen infolge der Beschattung auf die Privatgärten aus umweltfachlicher Sicht als nicht erheblich gewertet und die Belange von Umwelt- und Naturschutz in diesem innerörtlichen Bereich vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung den

öffentlichen Belangen (hier: städtebauliche Zielsetzung der Nachverdichtung, Entlastung Ringstraße) hinten angestellt.

Zu Punkt 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird. In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Somit ist eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen nicht geboten.

Zu Punkt 4:

Die Anregung der Aufnahme der im landschaftspflegerischen Begleitplan aus dem Jahr 1997 beschriebenen Maßnahmen wird zurückgewiesen.

Zunächst ist zu erwähnen, dass Maßnahmen, die im landschaftspflegerischen Begleitplan (heute Umweltbericht) getroffen wurden, erst durch Aufnahme in den Bebauungsplan mittels Festsetzung (oder Regelung im städtebaulichen Vertrag) Rechtskraft entfalten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Bäume und Sträucher zum Erhalt festgesetzt. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung ist ein Erhalt dieser Bäume und Sträucher nicht möglich, da diese einen zu geringen Abstand zur Baugrenze aufweisen und durch die erforderlichen Erdarbeiten aufgrund des zu überwindenden Gefälles ein Eingriff in den statisch wirksamen Wurzelbereich erfolgen würde. Darüber hinaus handelt es sich, wie die Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufzeigt, bei den im Rechtsplan zu erhaltenden Bäumen um standortfremde Nadelbäume, dessen Erhalt aus naturschutzfachlicher Sicht weder geboten, noch zu empfehlen ist. Die zu erhaltenden Gehölze am Südrand des Flurstücks 72/1 sind nicht mehr vorhanden. Auch kann der 1 m breite und ca. 38 m lange, festgesetzte Streifen für die Heckenpflanzung entlang der Planstraße aufgrund der angestrebten Nachverdichtung nicht mehr aufrechterhalten werden, dem wird die 60 m² große private Grünfläche gegenübergestellt.

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht jedoch trotz der angestrebten Nachverdichtung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die neben den zeichnerischen Festsetzungen auch rein textliche Festsetzungen unter den Ziffern II.1.8.1 bis 1.8.3 in Form der wasserdurchlässigen Bauweise auf Kfz-Stellplätzen sowie einer Baumpflanzung auf der Privaten Grünfläche sowie je Wohneinheit in den Gartenbereichen (also maximal 13 Bäume) vor.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

An den Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 13

Nein: 0

Enthaltung: 2



55546 Hackenheim



Ö6

Hackenheim den 31.05.2020

An die

Verbandsgemeindeverwaltung

Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim

- **Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks 62/1 Flur 4 und Anwohner des Plangebiets möchte ich hiermit weitere Bedenken und Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorbringen.

Bereits mit Schreiben vom 22.03.2020, 23.03.2020, 27.03.2020 und 02.04.2020 hatte ich Bedenken und Anregungen formuliert die durch mein jetziges Schreiben auch weiterhin Gültigkeit behalten sollen.

Zur Historie des Bebauungsplanverfahrens verweise ich auf meine Ausführungen im Schreiben vom 22.03.2020.

Mit meinem heutigen Schreiben möchte ich u.a. meine Meinung zum Schalltechnischen Gutachten vom 04.04.2019 vortragen.

Leider wurde das Gutachten als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans im Rahmen der Offenlage (02.03.2020 bis 06.04.2020) im Internet nicht veröffentlicht. Dies wäre aus meiner Sicht erforderlich gewesen und wurde auch so angekündigt. Das Gutachten liegt mir nun vor und ich kann mich jetzt dazu äußern. Auch wenn mein heutiges Schreiben nach Ende der vorgenannten Offenlegungsfrist datiert bitte ich dennoch um Berücksichtigung da mir eine fristgerechte Stellungnahme aufgrund der nicht einsehbaren Unterlagen (Corona- Pandemie) nicht möglich war.

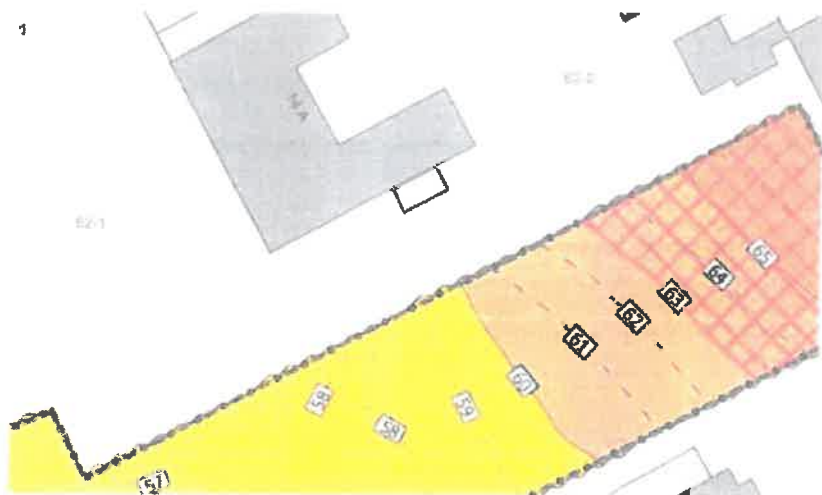
Entlang unserer Grundstücksgrenzen sollen 9 der 10 geplanten Häuser entstehen. Ich hätte daher erwartet, dass man unser Grundstück (Flurstück 62/1) aufgrund der durch das Baugebiet zu erwartenden Lärm- Mehrbelastung in das Schalltechnische Gutachten mit einbezieht. Für die beiden südlich und ebenfalls größtenteils außerhalb des Bebauungsplangebiets liegenden Flurstücke 66 und 67 hat man dies getan. Ich verweise hierzu auf Ziff. 13 Abs. 3 letzter Satz des Schalltechnischen Gutachtens vom 04.04.2019 und zitiere nachstehend aus Ziff. 11.3 des vorgenannten Gutachtens:

Punkt 1

„11.3 Weitergehende Empfehlungen zum Schallschutz
Unmittelbar zu der Kreuznacher Straße zugewandten Seite sollten bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach DIN 4109 (auf den Flurstücken 66 und 67) Außenwohnbereiche wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten nicht angeordnet werden (Überschreitung von 62 dB(A), vergl. Abbildung A04 des schalltechnischen Gutachtens), wenn diese nicht durch geeignete Maßnahmen (bspw. geschlossene Loggien, vorgehängte Glaselemente) vor Verkehrslärm geschützt werden.“ Zitat Ende

Ich empfinde dies als Ungleichbehandlung und bitte die Entscheidungsträger darum, diese im weiteren Bebauungsplanverfahren zu beseitigen.

Dem Gutachten ist unter Ziff. 13 zu entnehmen, dass bereits ohne das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Plangebiets die Orientierungswerte bei Tag als auch in der Nacht überschritten werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziff. 8 eine Überschreitung von bis zu 15 dB(A) erwähnt. In Teilen des Plangebiets und somit auch auf unserem angrenzenden Grundstück sind die Orientierungswerte demzufolge bereits überschritten. Aus dem nachstehenden Auszug kann man ersehen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel an unserer südöstlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 62/1) zwischen 60 und 63 dB(A) beträgt.



(Auszug aus der Abbildung A06 des Schalltechnischen Gutachtens vom 04.04.2019, siehe auch Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Ziff. 1.9.1 Abb. 1 auf Seite 5)

Im Gutachten wird unter Ziff. 13 im letzten Absatz folgendes angeführt:

„Die Untersuchung der Zunahme des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht erforderlich. Schalltechnische Konflikte sind hierdurch nicht zu erwarten.“

Punkt 2

Dass eine Untersuchung des zusätzlichen Verkehrslärms nicht erforderlich sei wird von mir entschieden angezweifelt. Wie selbst im Gutachten an mehreren Stellen erwähnt wird, liegt bereits ohne die Bebauungsplanänderung eine z.T. gravierende Überschreitung der Orientierungswerte vor. Gerade deswegen hätten aus meiner Sicht bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) die Auswirkungen des durch das Baugebiet entstehenden Zusatzlärms zwingend gutachterlich ermittelt werden müssen.

Nach mehrfachem Lesen des Gutachtens betrachte ich dies als reines Gefälligkeitsgutachten für den Investor bzw. Bauträger und ich kann die Inhalte daher nur in Teilen akzeptieren.

Zur Verdeutlichung meiner diesbezüglichen Auffassung möchte ich an dieser Stelle nur einmal den ersten Absatz des Gutachtens zitieren:

„ 1 Aufgabenstellung

Ein privater Investor beabsichtigt die Errichtung von 4 Doppelhäusern und 2 Einfamilienhäusern in der Ortslage der Gemeinde Hackenheim (Verbandsgemeinde Bad Kreuznach). Zur Realisierung der Entwicklungsabsicht ist die Änderung des Bebauungsplans 'An der Ringstraße' erforderlich; das zuvor festgesetzte Dorfgebiet soll nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.“

Zitat Ende

Wenn man nun die oben zitierte Aufgabenstellung in Verbindung mit dem Auftraggeber Graphic Druck GmbH (siehe unten) betrachtet, verwundert das einseitig ausgefallene Ergebnis nicht.

Tatsächlich wird auf 30 Seiten versucht, der Aufgabenstellung in der Form gerecht zu werden, dass eine Realisierung der Entwicklungsabsicht des privaten Investors ermöglicht werden kann.

Vergebens sucht man nach Hinweisen oder gar Lösungsvorschlägen, wie man uns als Anlieger des Baugebiets vor dem Zusatzlärm schützen möchte.

In dem aus meiner Sicht rein ergebnisorientierten Gutachten fehlt es an der erforderlichen Neutralität. Das Gutachten soll für eine Änderung eines Bebauungsplans herangezogen werden und sollte demzufolge städtebaulichen Erfordernissen und nicht nur privaten Interessen eines Investors folgen.

Die nur auf das Bebauungsplangebiet bezogene schalltechnische Begutachtung bedeutet eine Ungleichbehandlung zu Lasten der Altanlieger. Deren gesundheitliche Beeinträchtigungen durch den Zusatzlärm des Plangebietes sollten ebenso gewichtet werden wie die der Bewohner der neuen Häuser.

Auf Seite 12 der Begründung vom 14.02.2020 zur Bebauungsplanänderung wird vom Ingenieurbüro Dörhöfer & Partner folgendes angeführt:

„9.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die durch die neue wohnbauliche Nutzung entstehen, sind auf Grund der Größe des geplanten Baugebietes mit maximal sechs Baugrundstücken von untergeordnetem Maße und entspricht dem normalen Maß, das bei jeder Umnutzung bzw. Nachverdichtung der Ortslage in der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft auftritt.“ Durch die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen insbesondere der menschlichen Gesundheit ausschließen.“

Zitat Ende

Ich erlaube mir an dieser Stelle den Hinweis, dass es sich auch bei den schon teilweise jahrzehntelang am Baugebiet wohnenden Anliegern auch um Menschen handelt.

Für diese wurden allerdings keine Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Es sollen wohl nur für die Hauskäufer die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Insofern bitte ich den Gemeinderat im Rahmen der Abwägung diese Ungleichbehandlung zu beseitigen.

Nachstehend schildere ich meine persönliche Auffassung:

1. Aus meiner Sicht ist - wie die 1. Änderung des Bebauungsplans Ringstraße Hackenheim - auch das Schalltechnische Gutachten als Gefälligkeitsleistung für den Investor bzw. Bauträger zu werten.

2. Als Auftraggeber wird auf Seite 2 des Schalltechnischen Gutachtens vom 04.04.2019 eine Firma Graphic Druck GmbH aus 55545 Bad Kreuznach – Planig angeführt. Da diese Firma im Bebauungsplanverfahren bisher noch nicht erwähnt wurde waren Nachforschungen erforderlich. Diese ergaben, dass der Geschäftsführer der genannten GmbH auch Geschäftsführer der Kappelchenblick Hackenheim GmbH ist. Unternehmensgegenstand ist lt. Internet die Projektentwicklung in Hackenheim im Gebiet „Kapellchenblick“. Auftraggeber war somit nicht die Gemeinde Hackenheim als Planungssträger der Bebauungsplanänderung sondern eine dem Investor nahestehende Firma. Unter welchen Absprachen daraufhin Art, Aufgabenstellung und Umfang des Gutachtens erfolgten bzw. vorgegeben wurden bleibt Spekulation.
3. Das Gutachten ist aus mehreren Gründen unvollständig und nicht geeignet, um alle Belange im Verfahren zu berücksichtigen. Es zielt nur auf das neue Bauvorhaben ab und betrachtet in keiner Weise die vom neuen Baugebiet ausgehenden Benachteiligung der Anwohner der umliegenden Grundstücke.
4. Während der Winzerbetrieb Kronenbergerhof zwar erwähnt aber unzutreffend bewertet wird, bleibt der Winzerbetrieb Grünewald- Schima samt Straußwirtschaft ohne jede Berücksichtigung
5. Die Lärmbelastigungen von der Kreuznacher Straße werden nur für das neue Baugebiet gemessen, die Mehrbelastung der Anwohner durch den Lärm des neuen Baugebiets bleibt unberücksichtigt
6. Obwohl hohe Überschreitungen der Richtwerte an der geplanten Straßeneinmündung zur Kreuznacher Straße gemessen wurden zeigt das Gutachten nur Maßnahmen zum Schutz des Neubaugebiets auf. Die umliegenden Häuser, welche schon seit Jahrzehnten dort stehen bleiben unberücksichtigt und erfahren durch das Gutachten keine Vorschläge zum Schutz gegen den zusätzlichen Lärm.
7. Die von der südlich liegenden Straußwirtschaft ausgehenden Lärmentwicklungen dürften die neuen Hausbesitzer insbesondere in den Abendstunden betreffen. Ebenso der Lärm von dem an das Baugebiet angrenzenden Parkplatz. An keiner Stelle des Gutachtens konnte ich hierzu etwas finden. Bekanntermaßen führen Beschwerden von Anliegern in derartigen Fällen dazu, dass die Betreiber der Lokale ihre Bewirtung im Außenbereich in den Abendstunden drastisch beschränken müssen. Bei Einbeziehung der Straußwirtschaft in das Lärmgutachten wäre im Ergebnis vermutlich eine Schallschutzmaßnahme zwischen dem neuen Wohngebiet und der Straußwirtschaft erforderlich geworden. Ob dies der Grund war, den Winzerbetrieb Grünewald- Schima beim Schalltechnischen Gutachten nicht zu berücksichtigen, bleibt ebenfalls Spekulation. Hackenheim wirbt beim Tourismus mit seinen Straußwirtschaften. Diese sollten daher aus meiner Sicht nicht Investoreninteressen geopfert werden
8. Als weiteres Indiz für ein „Gefälligkeitsgutachten“ betrachte ich die Tatsache, dass Gartengrundstücke einbezogen wurden die nicht zum Bebauungsplangebiet gehören. Lediglich die nördlichen Teile dieser Grundstücke gehören zum Bebauungsplangebiet. Für diese außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Gartengrundstücke gibt das Gutachten sogar Vorschläge zur Terrassenlage einer evtl. Bebauung. Andere an das Baugebiet angrenzende Grundstücke werden trotz Mehrbelastung nicht erwähnt.

Punkt 3

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass eventuelle, für die Planung des Investors nachteilige Aspekte, entweder als zu vernachlässigend deklariert oder überhaupt nicht bewertet bzw. geprüft wurden.

Auf die Verschlechterung der Situation für die Anwohner wird - trotz festgestellter existierender Vorbelastung – nicht eingegangen.

Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Umgebungsbebauung durch den vom Baugebiet zu erwartenden zusätzlichen Lärm zeigt das Gutachten nicht auf.

Aus all diesen Gründen erscheint mir das vorliegende Gutachten doch sehr ergebnisorientiert erstellt worden zu sein.

Aus den vorgenannten Gründen betrachte ich das vorliegende Gutachten als nicht objektiv, unvollständig, fehlerhaft und im Hinblick auf die Gesamtsituation als unbrauchbar.

Für mich entsteht leider auch hier der Eindruck, dass die zu erwartenden Benachteiligungen der ortsansässigen Anwohner und Betriebe den finanziellen Interessen eines auswärtigen Investors untergeordnet werden sollen.

Der Gemeinderat hat als Planungsträger die Möglichkeit dies zu verhindern und sollte auch einmal die Anwohner, welche nicht von der Bebauungsplanänderung profitieren, nach deren Bedenken befragen.

Wie in meinem letzten Schreiben formuliere ich abschließend meine Erwartungen:

Ich bitte den Gemeinderat eine rechtliche Überprüfung zu veranlassen, ob die Firma Graphic Druck GmbH (siehe oben Pkt. 2) berechtigt ist bzw. war, ein Gutachten im Bebauungsplanverfahren Ringstraße Hackenheim in Auftrag zu geben. Die Entscheidung hierüber sowie den Auftrag der Graphic Druck GmbH an den Auftragnehmer bitte ich zum Gegenstand einer erneuten Offenlage (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) zu machen. Ich halte dies für geboten da nicht die Ortsgemeinde Hackenheim als Auftraggeber in Erscheinung tritt.

Punkt 4

Der Gemeinderat möge bitte selbst ein neutrales Gutachten in Auftrag geben welches nicht nur die Interessen des Investors sondern auch die zu erwartenden Benachteiligungen der jetzigen Anwohner und ortsansässigen Betriebe einbezieht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Baugebiet entlang unserer Grundstücksgrenze bitte ich im Bebauungsplan festzusetzen.

Durch Beibehaltung des rechtsgültigen Bebauungsplans bedarf es keiner zusätzlichen Gutachten.

Gefälligkeitsplanungen sollten aus meiner Sicht abgewiesen werden und sofern vorliegend als unzulässig im Bebauungsplanverfahren bewertet werden.

~

Weitere Ausführungen behalte ich mir vor und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Da eine vollständige Einsichtnahme der zum Verfahren gehörenden Unterlagen derzeit wegen der Corona- Pandemie nicht möglich ist und im Internet nicht alle benötigten Unterlagen einsehbar sind ist dieses Schreiben nur ein Teil meiner Stellungnahme. Eine Ergänzung erfolgt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt sobald die fehlenden Unterlagen eingesehen werden können.

Mit freundlichen Grüßen



1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans 'An der Ringstraße' Ortsgemeinde Hackenheim

**Stellungnahme Ö6
vom 31.05.2020**

Grundsätzlich werden im Folgenden nur die für die Bauleitplanung relevanten und abwägungsrelevanten Punkte kommentiert. Persönliche Meinungen, Befindlichkeiten und Rechtsauffassungen sowie chronologische Ereignisdarstellungen bleiben daher unkommentiert.

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht Aufgabe der Bebauungsplanung für rechtmäßig errichtete Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches Schallschutzmaßnahmen – die aus einer Überschreitung der Orientierungswerte durch den Verkehr der Kreuznacher Straße resultieren – festzusetzen.

Das Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich überarbeitet und an die Grenzen des Geltungsbereiches angepasst.

Zu Punkt 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten (maximal 12 WE sind zu erwarten) wird sich das Verkehrsaufkommen nicht entscheidungserheblich erhöhen. Die künftig zu erwartende zusätzliche Belastung dieses Punktes durch das geplante Neubaugebiet soll im Folgenden dargelegt werden, um die tatsächliche zu erwartende Belastung einordnen zu können. Als Anhaltspunkte für eine grobe Ermittlung für den neu entstehenden (zusätzlichen) Verkehr soll folgende (konservative, d.h. Maximalannahmen) Berechnung der Ziel-/Quellverkehre auf der Grundlage der spezifischen Werte des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ (Heft 53/1-2006 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung HSVV) und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV 2006) dienen:

Wohneinheiten	12	Stündlicher Quellverkehr	
Einwohner / Wohneinheit	2,5	Stundenfaktor 07:00 bis 08:00 Uhr (%)	14%
Einwohner	30	Quellverkehr 07:00 bis 08:00 Uhr (PKW / Stunde)	4
Wegehäufigkeit / Einwohner	4	Stundenfaktor 17:00 bis 18:00 Uhr (%)	5%
Wege / Tag	120	Quellverkehr 17:00 bis 18:00 Uhr (PKW / Stunde)	2
PKW Wege / Wege	90	Stündlicher Zielverkehr	
PKW Besetzungsgrad (Personen / PKW)	1,5	Stundenfaktor 07:00 bis 08:00 Uhr (%)	2%
PKW Fahrten	60	Zielverkehr 07:00 bis 08:00 Uhr (PKW / Stunde)	1
Binnenverkehr in Prozent	0	Stundenfaktor 17:00 bis 18:00 Uhr (%)	12%
Binnenverkehr (PKW / Tag)	0	Zielverkehr 17:00 bis 18:00 Uhr (PKW / Stunde)	4
Einwohnerverkehr außerhalb des Gebietes (%)	10%		
Einwohnerverkehr außerhalb des Gebietes (PKW / Tag)	6		
Besucherverkehr	15%		
Besucherverkehr (PKW / Tag)	9		
Summe Ziel- und Quellverkehr (PKW / Tag)	63		
PKW-Quellverkehr	32		
PKW-Zielverkehr	32		
Güterverkehr (LKW Fahrten / Einwohner)	0,05		
Güterverkehr (LKW Fahrten / Tag)	2		

Aufgrund der Berechnungen wird deutlich, dass der Quell- und Zielverkehr in der morgendlichen Spitzenstunde mit 5 Pkw pro Stunde und der Quell- und Zielverkehr in der abendlichen Spitzenstunde mit 6 Pkw pro Stunde keine nennenswerte Erhöhung darstellt und somit keine Beeinträchtigung oder gar Gesundheitsgefährdung zur Folge haben wird. Eine schallgutachterliche Bewertung ist, wie bereits vom Schallgutachter konstatiert wurde, nicht erforderlich. Die verkehrsbedingten Folgen innerhalb des Baugebietes sind als zumutbar anzusehen.

Zu Punkt 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Anregung benannte Straußwirtschaft befindet sich in der Ringstraße 13. Der Gastronomiebereich ist vollständig, bis auf den Zugang zur Ringstraße, durch Bebauung umgeben. Aufgrund der abschirmenden Wirkung dieser Gebäude können schalltechnische Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Zu Punkt 4:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im städtebaulichen Vertrag sind die Übernahme der Planungskosten oder von mit der Planung verbundenen Folgekosten durch den Vorhabenträger geregelt. Dies bedeutet, dass auch sämtliche Kosten für Gutachten vom Vorhabenträger zu tragen sind. Eine direkte Beauftragung der für die Planung erforderlichen Planer und Gutachter durch den Investor ist dabei durchaus die Regel. Die Planungshoheit der Ortsgemeinde bleibt davon selbstverständlich unberührt.

Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 BauGB der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung. Ein Auftragsschreiben ist hingegen weder Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs noch seiner Begründung und muss daher auch nicht öffentlich ausgelegt werden.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

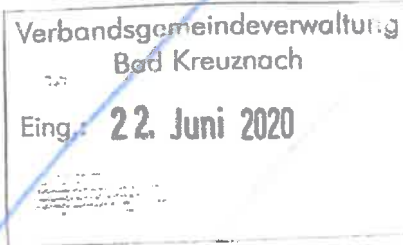
Ja: 13

Nein: 1

Enthaltung: 1



55546 Hackenheim



Ö6

Hackenheim den 08.06.2020

An die

Verbandsgemeindeverwaltung

Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim
- **Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks 62/1 Flur 4 und Anwohner des Plangebiets möchte ich hiermit weitere Bedenken und Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung (zweite Offenlage 08.06.2020 bis 09.07.2020) vorbringen.

Bereits mit Schreiben vom 22.03.2020, 23.03.2020, 27.03.2020, 02.04.2020 und 31.05.2020 hatte ich im Rahmen der ersten Offenlage (02.03.2020 bis 06.04.2020) Bedenken und Anregungen formuliert, die durch mein jetziges Schreiben auch weiterhin Gültigkeit behalten sollen.

Zur Historie des Bebauungsplanverfahrens verweise ich auf meine Ausführungen im Schreiben vom 22.03.2020.

Mit meinem heutigen Schreiben möchte ich meine Meinung zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen nach Ziffer 6 der Begründung vom 14.02.2020 zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ vortragen. Weiterhin werde ich Bedenken und Anregungen zu einzelnen Passagen der vorstehend genannten Begründung vorbringen.

Auf Seite 3 der Begründung vom 14.02.2020 zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ wird unter Ziff. 1 u.a. die Veranlassung sowie die Ziele und Zwecke der Planaufstellung wie folgt beschrieben:

„Die Ortsgemeinde Hackenheim (VG Bad Kreuznach, Kreis Bad Kreuznach) beabsichtigt im Innenbereich die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Ringstraße“, um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden“

Diese Formulierung ist aus meiner Sicht irreführend und unzutreffend. Zudem entspricht sie weitestgehend dem Mustertext der von der Fa. Dörhöfer u. Partner bei anderen Bebauungsplänen verwendeten Formulierung.

Aus meiner Sicht erfolgt die Änderung nicht, um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden (das Gebiet ist seit 1999 schon Bauland), sondern um dem Investor Fa. Heinrich Wengerter Projektbau GmbH die Möglichkeit zu eröffnen, seine Doppelhäuser vom Haustyp Classic 146 auf dem Plangebiet zu erstellen.

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan ermöglichte dies nicht, da aus städtebaulicher Sicht umgebungsverträgliche Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Grundflächenzahlen usw. festgeschrieben waren.

Die nunmehr geplante 1. Änderung folgt somit nicht städtebaulichen Interessen der Ortsgemeinde, sondern den Wünschen des Investors. Ich verweise hierzu auch auf meine früheren Schreiben.

Punkt 1

Es ist davon auszugehen, dass der Investor und / oder auch die für die Projektentwicklung gegründete Kapellenblick-GmbH an die Gemeinde herantreten sind, um durch eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans das finanziell Optimalere aus dem Grundstück herauszuholen.

In der Literatur zu Bebauungsplanverfahren gibt es für derartige Planungen den Begriff „Gefälligkeitsplanungen“.

Ich zweifle daher die Erforderlichkeit der Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB an.

Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist m.E. nicht gegeben, wenn die Gemeinde sich nicht von städtebaulichen Motiven im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB leiten lässt, sondern die Planung ausschließlich im privaten Interesse einzelner Personen erfolgt (reine Gefälligkeitsplanung).

Meine Bedenken möchte ich nachstehend noch einmal verdeutlichen.

Die bisher einsehbaren Unterlagen zur Bebauungsplanänderung lassen keinerlei städtebauliche bzw. allgemeine Interessen oder Erfordernisse erkennen. Sowohl in der Begründung als auch beim Schalltechnischen Gutachten läuft alles nur auf die Planungswünsche des Investors hinaus.

Ich bitte daher an dieser Stelle den Gemeinderat, auf eine neutrale Betrachtung der geplanten Maßnahme (1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“) einzuwirken. Der überwiegende Teil der Begründung wurde meines Erachtens mit Mustertexten ergebnisorientiert (im Sinne des Investors) formuliert und verschleiert die tatsächlichen Gründe der geplanten Bebauungsplanänderung.

An keiner Stelle in den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung ist für mich ein plausibler städtebaulicher Grund für die Änderung zu erkennen.

Die gewählten Formulierungen wie z.B.

„....um den Wohnraumbedarf zu decken....oder....Bei einem Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Fläche müssten diese Bauflächen an anderer Stelle im Randbereich des Gemeindegebietes entwickelt werden...usw...“

sind allgemeiner Natur und passen in jeden innerörtlichen Bebauungsplan.

Ich vermisse eine klare individuelle Darlegung der städtebaulichen Gründe für die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung „An der Ringstraße“ und beantrage daher eine Konkretisierung der Unterlagen.

Punkt 2

Die o.g. Formulierung kann der Leser so deuten, dass Hauskaufinteressenten an die Gemeinde herantreten sind mit der Bitte, den Bebauungsplan „An der Ringstraße“ so zu ändern, dass sie dort ein Haus von 10,90 mtr. Höhe mit 3 Geschossen in einer Gemeinschaftsanlage von einem Investor kaufen können.

Das glaubt wohl niemand.

Vielmehr dürfte aus meiner Sicht der Änderungswunsch von Investorensseite aus finanziellen Interessen erfolgt sein.

Ohne städtebauliche Notwendigkeit versucht ein auswärtiger Investor einen von einem Hackenheimer Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan für seine finanziellen Interessen ändern zu lassen. Das kann wohl so nicht im Interesse der Hackenheimer Bürger sein.

Sollte meine diesbezügliche Vermutung nicht zutreffend sein, bitte ich im Rahmen der Abwägung um eine plausible Klarstellung. Sicher liegen der Gemeinde Unterlagen vor, die Aufschluss darüber geben, wer wann und mit welchem Interesse eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans angeregt hat. Derartige Änderungswünsche erfolgen in der Regel schriftlich. Ein vorliegend umfangreiches Änderungsverfahren hat der Gemeinderat sicher nicht aufgrund einer mündlichen Anregung eingeleitet.

Auf Seite 3 der Begründung vom 14.02.2020 zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ wird unter Ziff. 1 u.a. angeführt:

„...Dieser zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch...“

Mir ist bekannt, dass auch Privatpersonen Änderungen von Bebauungsplänen beantragen können.

Wichtig ist im Beteiligungsverfahren für die Bürger allerdings, wie der Änderungswunsch vom Antragsteller begründet wird. Nur so kann der Grund für den Aufstellungsbeschluss erkannt und die Erforderlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB überprüft und beurteilt werden (städtebauliche Gründe oder private Interessen).

Anders stellt sich die Thematik dar, wenn der Gemeinderat den Anstoß für eine Bebauungsplanänderung gibt, da dann zwangsläufig nur städtebauliche Interessen vorliegen können.

Dies ist hier allerdings nicht der Fall. Wie dem o.g. Zitat zweifelsfrei zu entnehmen ist, wurde die Änderung von privater Seite angeregt.

Ich bitte darum, diese Unterlagen öffentlich bekannt zu machen und halte dies im gesetzlich vorgeschriebenen Abwägungsverfahren für angemessen und erforderlich. Den Bürgern steht diese Information aus meiner Sicht zu, damit sie Ihre Bedenken und Anregungen zielgerecht vorbringen können. Bekanntermaßen wurde bisher die begehrte Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans nur mit allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen begründet (siehe meine früheren Schreiben). Sollte den Bürgern die vorgenannten Informationen weiterhin vorenthalten werden, sehe ich mich veranlasst, in einem evtl. anstehenden Normenkontrollverfahren dies mit Hilfe meines Rechtsanwalts als Abwägungsfehler zu monieren.

Ich bitte den Gemeinderat an dieser Stelle erneut, im Rahmen der Abwägung es bei dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan zu belassen und den Bauträger aufzufordern, sich an diesen zu halten.

Andere bauwillige Bürger müssen dies auch tun und können nicht Änderungen der Bebauungspläne verlangen, wenn diese nicht in ihr finanzielles Konzept passen.

Unter Ziffer 6 sind in der Begründung ab Seite 9 die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt.

In Kurzform werde ich nachstehend erklären, dass auch hier aus meiner Sicht die Allgemeininteressen (z.B. der Altanlieger) den finanziellen Interessen des Investors geopfert werden sollen.

Unter Ziff. 6.1 heißt es:

„Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland in diesem innerörtlich erschlossenen und von umgebender Mischbebauung geprägten Bereich zu decken.“

Auch diese Formulierung ist irreführend und sollte im weiteren Verfahren korrigiert werden.

Meines Wissens ist das Plangebiet noch nicht erschlossen, es sei denn, dass der Verfasser damit die Angrenzung an die Kreuznacher Straße gemeint hat. Es bedarf auch keiner Festsetzung WA um den

Bedarf an Wohnbauland zu decken. Der Großteil des Plangebietes ist seit 1999 Allgemeines Wohngebiet (WA) und die Möglichkeit der Bebauung wurde seitdem nur in einem Fall genutzt.

Der für die Bebauungsplanänderung zur Begründung herangezogene Wohnraumbedarf im Plangebiet kann daher trotz existierendem Bebauungsplan nicht allzu groß sein und wirkt vorgeschoben. Vielmehr sucht der neue Investor nach Möglichkeiten zur optimalen finanziellen Verwertung des Grundstücks, statt sich an dem vorhandenen rechtsgültigen Bebauungsplan zu orientieren.

Punkt 3

Der angeführte Wohnraumbedarf kann somit durch den seit 1999 rechtsgültigen Bebauungsplan befriedigt werden. Einer Bebauungsplanänderung bedarf es hierfür nicht.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass entgegen dem propagierten Wohnraumbedarf derzeit in der Bauleitplanung der Gemeinde Hackenheim 4 Bebauungspläne im Internet veröffentlicht sind. Die Offenlagefrist ist teilweise schon abgelaufen, eine Bebauung könnte evtl. schon seit Monaten möglich sein, gebaut wurde aber noch nicht.

Die Begründung „Wohnraumbedarf“ für die Bebauungsplanänderung „An der Ringstraße“ läuft somit ins Leere und kann daher eher nur dem Begriff „Verkaufsinteresse“ zugeordnet werden.

Seit Monaten werden die Häuser im Plangebiet massiv beworben und zum Kauf bzw. zur Vormerkung angepriesen. Plakate und verschiedene Internetplattformen werden für die Werbung genutzt, obwohl der zur Änderung angestrebte Bebauungsplan noch keine Rechtsgültigkeit hat. Auf Hochglanzprospekten werden mit Bildern Kaufinteressenten angelockt. Die gezeigten Bilder mit schönen Gärten und großzügigen Freiflächen spiegeln allerdings keinesfalls das wieder, was die Interessenten bzw. Käufer in der Realität erwartet. Die gewinnorientiert geplante Bebauungsdichte lässt keinen Raum für das, was man den Kaufinteressenten suggeriert. Das haben wohl schon viele Interessenten erkannt. Ansonsten wären die Häuser alle schon längst reserviert bzw. verkauft, was für den beschriebenen Wohnraumbedarf sprechen würde.

Ziff. 6.2 beschreibt das Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Einleitend werden hier allgemeine gesetzliche Bestimmungen als Begründung für die Erhöhung von Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) herangezogen.

Auch hier fehlt es aus meiner Sicht an einer individuellen Begründung für die Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“. Würde hier z.B. stehen, dass die Erhöhung von GRZ und GFZ und die damit einhergehenden zusätzlichen Flächenversiegelung von 500 m² deshalb erforderlich wird, damit der Investor eine finanziell optimale Ausnutzung des Gebiets erreichen kann, wüsste jeder Leser Bescheid. Umschweifender Formulierungen bedürfte es dann nicht mehr.

Punkt 4

Irreführend ist aus meiner Sicht bei diesem Kapitel auch der Satz

„Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Bauherren möglichst wenig eingeschränkt werden.“

Es gibt hier nicht wie in anderen Neubaugebieten Bauherren, die ihre Grundstücke nach ihren eigenen Vorstellungen bebauen möchten und können. Es gibt nur Käufer von Häusern (Haustyp Classic 146) einer Gemeinschaftsanlage, die sich auch anschließend noch über eine Eigentümergemeinschaft organisieren müssen. Bekanntermaßen soll das Baugebiet nicht über eine öffentliche Straße, sondern über eine Gemeinschaftszufahrt erschlossen werden. Auch durch die verpflichtende Anbindung der künftigen Hausbesitzer an die Technikzentrale (Heizung, Wasser usw.) werden deren „Nutzungs- und Gestaltungsspielräume“ aus meiner Sicht nicht wenig, sondern stark eingeschränkt.

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist vielmehr die von der Firma Wengerter Projektbau GmbH beabsichtigte Errichtung einer „Gemeinschaftswohnanlage“ nach bekanntem Muster. Näheres hierzu kann man der 21seitigen „Bau- und Leistungsbeschreibung BV: 10 EFH Hackenheim Doppelhaus 146“ der Firma Wengerter Projektbau GmbH entnehmen.

Auch zu diesem Punkt halte ich eine Konkretisierung im Bebauungsplan (1. Änderung) für erforderlich und zwar in der Form, dass der tatsächliche Grund für die Änderung benannt wird.

Nur durch eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans kann die Fa. Wengerter ihre Häuser „von der Stange“ vom Haustyp 146 auf dem Plangebiet errichten und verkaufen.

Verkaufsabsichten stehen hier m.E. im Vordergrund und nicht der Bedarf an Wohnraum. Wie bereits erwähnt stellen Verkaufsinteressen lt. Rechtsprechung zu § 1 Abs. 3 BauGB keinen Grund für eine Bebauungsplanänderung dar, da sie nicht städtebaulicher sondern privater Natur sind.

Auch die im vierten Absatz der Ziff. 6.2 beschriebene zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,7 wird nur allgemein begründet. Derartige Begründungen findet man fast in jedem Bebauungsplan. Auch hier halte ich eine Ergänzung um die tatsächlichen, auf das Plangebiet „An der Ringstraße“ bezogenen Gründe für erforderlich.

Zahl der Vollgeschosse

Punkt 5

Zutreffend wird hier erwähnt, dass die jetzt festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf das Höchstmaß II nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht.

Weiterhin zutreffend ist die Feststellung, dass die Änderung zu einer optimalen Ausnutzung der Flächen führt. Verständlicher wäre die Formulierung, wenn man zwischen den Worten „optimalen“ und „Ausnutzung“ noch das Wort „finanziell“ eingefügt hätte.

Unzutreffend ist aus meiner Sicht, dass sich diese Verdoppelung dem Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung anpasst.

Sollte hierzu – wie schon 1997 und 1998 – mein Haus als Maßstab herangezogen werden, möchte ich darauf hinweisen, dass es sich hierbei um eine Scheune Baujahr 1920 in einem Mischgebiet ohne Bebauungsplan handelt, die ab 1982 von uns zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Ein 100 Jahre altes

Bestandsgebäude zur Rechtfertigung für die Bebauungsplanänderung heranzuziehen halte ich für ungeeignet.

Im Rahmen einer gerechten Abwägung sollten hier vielmehr die in jüngerer Vergangenheit erstellten Häuser in der Umgebung des Bebauungsplangebiets herangezogen werden. Ich möchte hier 3 Beispiele nennen:

- Flurstück 70/1, Ringstraße 11 a, ehemaliges Haus, leider abgebrannt
- Flurstück 69/1, Ringstraße 9 a
- Flurstück 73/2, Bergstraße 3

Keines dieser „neueren“ Häuser dürfte das „Höchstmaß II“ bei den Vollgeschossen erreichen.

Unmittelbar an das Bebauungsplangebiet „An der Ringstraße“ grenzen folgende Wohnhäuser:

1. Im Westen auf dem Flurstück 4, 73/2 das Haus Bergstr. 3
2. Im Norden auf dem Flurstück 4, 62/1 das Haus Kreuznacher Str. 14a
3. Im Nordosten auf dem Flurstück 4, 63 das Haus Kreuznacher Str. 12
4. Im Süden auf dem Flurstück 4, 69/1 das Haus Ringstr. 9a

Die anderen Wohnhäuser in der Nähe des Plangebietes liegen weiter entfernt und sind daher für den „Maßstab“ Umgebungsbebauung unbrauchbar.

Die Häuser unter den Ziff. 1-3 liegen alle in einem Mischgebiet (siehe Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Begründung vom 14.02.2020 zum Bebauungsplan Seite 5, Abb. 2).

Das unter Ziff. 4 genannte Haus liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet (siehe Seite 7 Abb. 3 in der Begründung vom 14.02.2020 zum Bebauungsplan), für welches ein rechtsgültiger von der Ortsgemeinde Hackenheim erlassener Bebauungsplan gilt.

Da auch das zur Bebauungsplanänderung anstehende Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, wäre aus meiner Sicht das unter Ziff. 4 genannte Wohnhaus am ehesten als Maßstab für die Beurteilung der Anpassung an die nähere Umgebung geeignet.

Ich betrachte daher die gewählte Begründung für die Verdoppelung der Zahl der Vollgeschosse als unzutreffend und die diesbezügliche Ermittlung des Abwägungsmaterials als fehlerhaft.

Ich bitte um Korrektur der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans.

Maximale Gebäudehöhe (GH) / Maximale Wandhöhe (WH)

Hier wird beim Leser der Eindruck erweckt, man wolle mit diesen Festsetzungen Schlimmeres für die Allgemeinheit verhindern.

Nachstehend zitiere ich einige Schlagzeilen:

1.Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich in die nähere Umgebung einfügen.....

2.Die Festsetzung der Gesamthöhe der Baukörper (GH) ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten....
3.Die Bemessungen sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen. Die Festsetzung der Wandhöhe (WH) soll dazu dienen, eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.....

Zitat Ende

Hier nun ein Klarstellungsversuch meinerseits:

Punkt 6

1. Zu 1: Hier verweise ich auf meine obigen Ausführungen zum Punkt „Zahl der Vollgeschosse“. Die Baukörper werden sich nicht in die nähere Umgebung einfügen.
2. Zu 2: Hier handelt es sich wohl um einen Mustertext der versehentlich nicht den örtlichen Gegebenheiten angepasst wurde. Eine Erhöhung der Gesamthöhe von bisher zulässigen 7,50 mtr auf 10,90 mtr derart positiv verkaufen zu wollen, kann selbst vom Planer nicht beabsichtigt worden sein.
Gleiches gilt für das Thema „Besonnung, Belichtung usw.“. Eine Erhöhung der Gebäudehöhe um 3,40 mtr. derart positiv darzustellen, dass hierdurch „Nachbarschutz gewährleistet“ werden soll, geht eindeutig an der Realität vorbei.
Durch die Planänderungen werden vielmehr Verschlechterungen beim Nachbarschutz herbeigeführt.
Durch die monotone Anordnung einer Häuserreihe von über 10 mtr Höhe (8 Doppelhaushälften) an unserer südlichen Grundstücksgrenze erfolgt von frühmorgens bis in die Nachmittagsstunden eine durchgehende Beschattung unserer kompletten südlichen Gartenseite auf einer Länge von ca. 70 mtr. Der lt. Planung beabsichtigte Mindestgrenzabstand von nur 3 mtr. verbessert aufgrund der sehr hohen Gebäude die nachteilige Situation kaum.
Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB bitte ich diese Benachteiligung im Beteiligungsverfahren zu beseitigen.
3. Zu 3: Fairerweise hätte man auch hier an betreffender Stelle das Wort „finanzielle“ einsetzen können. Um nichts Anderes geht es schließlich m. E. auch bei diesem Punkt. „Homogene Strukturen hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudestrukturen“ kann ich beim besten Willen nicht erkennen. Die gravierenden Verschlechterungen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan zerstören aus meiner Sicht das derzeitige städtebauliche Bild in erheblichem Ausmaß.

Auch die Begründungen zu diesem Unterpunkt von Ziff. 6.2 lassen aus meiner Sicht keine rechtssichere Ermittlung und Begründung zum Abwägungsmaterial erkennen. Meines Erachtens werden die herangezogenen Mustertexte den tatsächlich beabsichtigten Gründen und Maßnahmen für die drastischen Verschlimmerungen nicht gerecht.

Ich bitte den Gemeinderat auch zu diesem Punkt um eine gerechte Abwägung. In der Begründung zur Bebauungsplanänderung bitte ich die tatsächlichen Gründe für die gravierenden Überschreitungen der bisherigen Festsetzungen zu benennen.

Ziff. 6.3 beschreibt die Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen

Auch hier wird beim Leser wieder der Eindruck erweckt, man wolle mit diesen Festsetzungen Schlimmeres für die Allgemeinheit verhindern.

Widersprechen möchte ich dem Satz

....Dies ist auch aus ortsbildästhetischen Gründen vertretbar, da sich die Bebauung der Umgebungsbebauung anpasst...

Die aus meiner Sicht rein finanziell orientierte Planung des Bauträgers passt sich m.E. in keinsten Weise der Umgebungsbebauung an. Alleine die geplante Ausnutzung der höchstmöglichen Überbauung der Grundstücksfläche mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung von 500 m² (ohne Ausgleichsflächen zu schaffen) zeigt auf, dass hier keinerlei Interesse an einem Erhalt des „ortsbildästhetischen“ Zustands des Plangebietes besteht. Wäre von Seiten des Investors ein derartiges Interesse vorhanden, hätte man sich am rechtsgültigen Bebauungsplan orientiert und so gebaut, wie es zulässig war.

An dieser Stelle verweise ich auf meine Ausführung zu Ziff. 6.2

In unmittelbarer Nähe der umlaufenden Grenzen des Plangebietes befinden sich neben großen Freiflächen und Gärten nur die 4 genannten Wohnhäuser. Der Grenzabstand beträgt teilweise mehr als 3 mtr. zum Baugebiet. Diesen 4 angrenzenden Wohnhäusern mit ihren großen und ökologisch wertvollen Garten- und Freiflächen stehen hier die 10 geplanten neuen Häuser mit minimalen Gartenbereichen und überdurchschnittlich hoher Flächenversiegelung gegenüber. Hinzu kommt die gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan zusätzliche Versiegelung von 500 m² Boden ohne Schaffung von Ausgleichsflächen.

„Ortsbildästhetisch“ und „Anpassung an die Umgebungsbebauung“ wäre m.E. dann zutreffend, wenn man den rechtsgültigen Bebauungsplan akzeptieren würde. Die geplante Änderung ist eher gegenteilig einzustufen.

Ziff. 6.4 beschreibt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Auch wenn ich mich leider wiederholen muss:

Formulierungen wie z.B.

„.... angemessene Auslastung des Wohngebiets.....“

„.... bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.....“

empfinde ich als unangemessen und irreführend.

Wie kann eine derart massive Bauweise mit einer 70%igen Versiegelung ökologisch wichtiger Flächen für gesunde Wohnverhältnisse sorgen? Das Gegenteil ist eher zu erwarten.

Ebenso unangemessen und irreführend betrachte ich die positiv angedachte Formulierung

„.... Somit soll gerade dem Missverständnis vorgebeugt werden, dass in einem Doppelhaus 4 Wohneinheiten möglich sein könnten.....“

Bei Betrachtung der Verkaufsprospekte der Firma Wengerter Projektbau GmbH (erhältlich bei der Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück eG) kann man leicht erkennen, dass es sich hier nur um eine Musterformulierung handeln kann. Der Doppelhaustyp 146, mit dem die Fa. Wengerter das Plangebiet überbauen möchte, lässt aus meiner Sicht selbst bei einer (natürlich nicht angedachten) „Ghetto-Ausnutzung“ keine 4 Wohneinheiten pro Doppelhaus zu.

Ziff. 6.5 beschreibt die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Hierzu werde ich noch einmal in einem gesonderten Schreiben Stellung beziehen. Außerdem konnte ich das Gutachten zum Artenschutz noch nicht einsehen da dies – entgegen den Ankündigungen – im Rahmen der ersten Offenlage im Internet nicht veröffentlicht war. Sobald mir ergänzende Informationen der Umweltbehörden zum Thema vorliegen, werde ich Ihnen ggf. meinen Einwand übermitteln. Mir ist auch in diesem Punkt daran gelegen, eine geplante Verschlechterung der Situation beim Thema Umwelt und Natur zu verhindern.

Bitte entschuldigen Sie meine vielleicht als drastisch aufzufassenden Formulierungen. Ich möchte damit nur darauf hinweisen, dass die verwendeten Musterformulierungen den tatsächlichen Gegebenheiten nicht gerecht werden.

Ich bin mir sicher, dass viele Gemeinderatsmitglieder dies auch erkannt haben und die geplante Änderung des Bebauungsplans im Sinne der Hackenheimer Bürger in die richtigen Bahnen lenken werden.

An dieser Stelle bitte ich die Entscheidungsträger noch einmal um Verständnis für meine bisherigen umfangreichen Einwendungen. Von den 10 geplanten Häusern liegen 9 an unserer Grundstücksgrenze. Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung hat nicht stattgefunden. Niemand hat mich im Vorfeld gefragt und ich hätte sicher Positives aufgrund meiner Erfahrungen zu den Negativereignissen von vor 22 Jahren zur Bebauungsplanänderung beitragen können.

Leider bleibt mir aufgrund der unterlassenen frühzeitigen Bürgerbeteiligung nur dieser Weg, um meine Bedenken und Anregungen an den Gemeinderat zu übermitteln.

Die ausführlichen Darstellungen habe ich deshalb so gewählt, da bei unzureichender Abwägung der eingereichten Bedenken in einem evtl. anschließenden Normenkontrollverfahren nur die Aspekte berücksichtigt werden können, die auch bei der Bürgerbeteiligung bereits vorgetragen wurden.

Wie in meinen früheren Schreiben äußere ich hier zusammenfassend meine Bitten und Erwartungen an den Gemeinderat:

Bitte unterziehen Sie alle meine Anregungen und Bedenken (auch die meiner früheren Schreiben) der gesetzlich vorgesehenen Abwägung.

Bitte teilen Sie mir Ihre einzelfallbezogenen Entscheidungen zeitnah mit, da im weiteren Verfahren Fristen eingehalten werden müssen.

Bitte belassen Sie es bei dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan und veranlassen Sie den Investor / Bauträger dazu, seine Planung daran zu orientieren.

Weitere Ausführungen behalte ich mir vor und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Da eine vollständige Einsichtnahme der zum Verfahren gehörenden Unterlagen derzeit wegen der Corona-Pandemie nicht möglich ist und im Internet nicht alle benötigten Unterlagen einsehbar sind, ist dieses Schreiben nur ein Teil meiner Stellungnahme. Eine Ergänzung erfolgt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt, sobald die fehlenden Unterlagen eingesehen werden können.

Ich wünsche dem Gemeinderat Hackenheim bei der Abwägung ein gutes Gelingen und bedanke mich für Ihre Bemühungen und Ihr Verständnis recht herzlich.

Mit freundlichen Grüßen



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö6
vom 08.06.2020**

Grundsätzlich werden im Folgenden nur die für die Bauleitplanung relevanten und abwägungsrelevanten Punkte kommentiert. Persönliche Meinungen, Befindlichkeiten und Rechtsauffassungen sowie chronologische Ereignisdarstellungen bleiben daher unkommentiert.

Zu Punkt 1:

Der Vorwurf der Gefälligkeitsplanung wird zurückgewiesen.

Eine Planung muss städtebaulich begründet sein, wobei private Belange zur Verwirklichung von Bauabsichten eine Aufstellung eines Bebauungsplans durchaus auslösen können. Die Gemeinde muss sich jedoch letztlich durch Gründe der städtebaulichen Ordnung, nicht allein von der Förderung privater Interessen leiten lassen. Entscheidend ist, ob die gemeindliche Planung ein Planungsziel verfolgt, das den Grundsätzen der Bauleitplanung gerecht wird.

Die Bebauungsplanänderung wird, wie in der Begründung beschrieben, erforderlich, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung als auch den sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien sowie der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan dient zudem der Innenentwicklung, da ein nicht mehr genutztes Gelände einer Folgenutzung zugeführt wird. Die Planung entspricht daher dem Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV), wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung habe. Um der Innenentwicklung substanziell Raum zu schaffen, ist es erforderlich, auch Festsetzungen von Bebauungsplänen nachverdichtend zu ändern. Dass dabei insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des über 20 Jahre alten rechtskräftigen Bebauungsplans geändert werden, ergibt sich vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einerseits aus sowie der geänderten Nachfrage sowie der Vorgabe des kostengünstigen Bauens andererseits.

Zu Punkt 2:

Die Anregung die Begründung zu konkretisieren und den Antrag zur Einleitung des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens offenzulegen wird zurückgewiesen.

Die städtebauliche Erforderlichkeit und die städtebauliche Begründung der einzelnen Festsetzungen sind in der Begründung ausreichend dargelegt, eine Konkretisierung im Sinne des Einwenders ist nicht erforderlich.

Die geplanten Gebäudehöhen und Geschossigkeit wurden in diversen Sitzungen des Bauausschusses und des Ortsgemeinderates ausführlich erläutert und mehrere Alternativen diskutiert. Hierbei ist zu erwähnen, dass 2 Vollgeschossen und keine 3 Vollgeschosse – wie vom Einwender behauptet – festgesetzt sind. Die nun festgesetzten Höhen sind das Ergebnis dieser Beratungen und werden für diesen Bereich als städtebaulich geeignet angesehen, um dem Ziel der Nachverdichtung gerecht zu werden.

Ein Antrag zur Aufstellung der gegenständlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße` ist weder Abwägungsmaterial noch Bestandteil des Bebauungsplans und muss daher auch nicht öffentlich gemacht werden.

Zu Punkt 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Gerade dass sich in der Ortsgemeinde drei Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren befinden, ist ein Indiz dafür, dass ein hoher Wohnraumbaubedarf besteht. Alle drei Bebauungspläne („In der Pruff“, „Engelspfad“ und die gegenständliche Bebauungsplanänderung) sind jedoch noch nicht rechtskräftig, daher können sie noch nicht bebaut werden. Zur Bereitstellung des angesichts des durch regelmäßige Nachfragen und konkrete Interessensbekundungen bei der Verwaltung belegten Wohnraumbedarfs sind alle Baugebiete erforderlich. Durch jegliche Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird ein positiver Effekt in Bezug auf die aktuelle Wohnraumknappheit erwartet, weshalb Nachverdichtungen innerhalb der Ortslagen ein vorrangiges politisches und gesellschaftliches Ziel darstellt. Die gegenständliche Planung folgt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Sollte diese bestmögliche Ausnutzung des Innenbereichspotenzials nicht umgesetzt werden, wären wiederum Flächen im Außenbereich vorzuhalten, um diesen nachweislichen Bedarf zu decken.

Dass der Investor die Häuser im Plangebiet bereits bewirbt, liegt in seinem eigenen Interesse, ist jedoch für die Bauleitplanung nicht von Belang. Da es keinen Anspruch auf Planverwirklichung gibt trägt der Investor auch das Risiko, falls der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen wird.

Zu Punkt 4:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für das Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) jeweils eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Erhöhung der GRZ auf 0,4 – was gemäß § 17 BauNVO die Obergrenze darstellt – und die damit verbundene Verdichtung wird in dieser Lage als vertretbar angesehen. Eine Möglichkeit der Überschreitung dieser Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird nicht eingeräumt. Die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Terrassen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 soll eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Flächen zum Wohnzweck und eine Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale gemäß § 1a BauGB gewährleisten. Diese Werte entsprechen der ortsüblichen Größe, da auf Grundstücken in der näheren Umgebung, insbesondere entlang der Ringstraße, ähnlich hohe Werte im Bestand vorhanden sind und entsprechen der politischen Zielsetzungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Schonung der Natur und Landschaft im Außenbereich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden u.a. durch die Einhaltung der nach LBauO erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet.

Zu Punkt 5:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Bei der Festsetzung der Geschossigkeit wurden alle benachbarten Gebäude berücksichtigt und Wert auf die örtliche Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gelegt. Wieso das Heranziehen des zweigeschossigen Gebäudes des Einwenders in die Beurteilung ungeeignet sein soll erschließt sich ebenso wenig wie die Beurteilung eines abgebrannten Hauses. In die Abwägung und städtebauliche Betrachtung zur Festsetzung der Gebäudehöhen fließen die tatsächlichen Bestandshöhen, die maximal zulässigen Höhen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die Lage und Abstände der Baugrundstücke zueinander sowie die städtebaulichen Zielsetzungen ein. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden u.a. durch die Einhaltung der nach LBauO erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet.

Zu Punkt 6:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird die Höhenentwicklung des geplanten Bauvorhabens auf ein klar definiertes und städtebauliches vertretbares Maß reglementiert. Unverhältnismäßig hohe Gebäude sind planungsrechtlich nicht zulässig. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine maximal zulässigen Höhen festgesetzt. Wie in der Begründung beschrieben kann durch eine geschickte Ausnutzung der GFZ (v. a. bei Keller- und Dach- bzw. Staffelgeschossen, die nicht als Vollgeschosse zu werten sind) tatsächlich mehr Geschosse und somit auch deutlich höher gebaut werden.

Bei der Festsetzung der Höhenbeschränkung wurden die Höhen aller benachbarten Gebäude berücksichtigt und Wert auf die örtliche Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gelegt. Wieso das Heranziehen des Gebäudes des Einwenders in die Beurteilung ungeeignet sein soll erschließt sich ebenso wenig wie die Beurteilung eines abgebrannten Hauses. In die Abwägung und städtebauliche Betrachtung zur Festsetzung der Gebäudehöhen fließen die tatsächlichen Bestandshöhen, die maximal zulässigen Höhen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die Lage und Abstände der Baugrundstücke zueinander sowie die städtebaulichen Zielsetzungen ein. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden u.a. durch die Einhaltung der nach LBauO erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

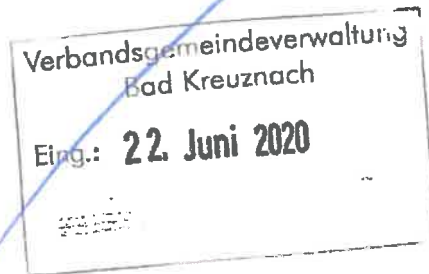
An den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 14 Nein: 0 Enthaltung: 1



55546 Hackenheim



Ö6

Hackenheim den 15.06.2020

An die

Verbandsgemeindeverwaltung

Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim
- Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks 62/1 Flur 4 und Anwohner des Plangebiets möchte ich hiermit weitere Bedenken und Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung (zweite Offenlage 08.06.2020 bis 09.07.2020) vorbringen.

Bereits mit Schreiben vom 22.03.2020, 23.03.2020, 27.03.2020, 02.04.2020 und 31.05.2020 hatte ich im Rahmen der ersten Offenlage (02.03.2020 bis 06.04.2020) und mit Schreiben vom 08.06.2020 im Rahmen der zweiten Offenlage (08.06.2020 bis 09.07.2020) Bedenken und Anregungen formuliert die durch mein jetziges Schreiben auch weiterhin Gültigkeit behalten sollen.

Zur Historie des Bebauungsplanverfahrens verweise ich auf meine Ausführungen im Schreiben vom 22.03.2020.

Mit meinem heutigen Schreiben möchte ich meine Meinung zum Geotechnischen und abfalltechnischen Untersuchungsbericht vom 03.04.2019 vortragen.

Der 74seitige Bericht befasst sich leider nur mit dem Bebauungsplangebiet, nicht aber mit den möglichen negativen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Nachbarbauwerke.

Bereits mit meinem Schreiben vom 22.03.2020 hatte ich meine Bedenken zum Thema „Abgrabungen an der Grundstücksgrenze“ formuliert. Damals lag mir der Geotechnische Untersuchungsbericht noch nicht vor, er war im Rahmen der ersten Offenlage im Internet nicht veröffentlicht.

Meine damals geäußerten Befürchtungen werden durch das Gutachten noch verstärkt.

An mehreren Stellen des Berichts werden Aufschüttungen und Abgrabungen erwähnt ohne jedoch Vorschläge zum baugrundrelevanten Gebäudeschutz der Umgebungsbebauung zu machen.

Unter Ziff. 8.4 wird erwähnt, dass Aushubtiefen bis zu 3 mtr. erforderlich werden.

Im Hinblick darauf, dass entlang der gesamten nördlichen Grenze des Baugebiets L- Stein- Mauern errichtet werden sollen, kann der Bereich dieser Abgrabungen aufgrund der minimalen Grenzabstände zum Großteil nur an meiner Grundstücksgrenze liegen. Leider fehlen die diesbezüglichen Einzeichnungen im Bebauungsplan.

Aus Ziff. 8.4 zitiere ich nachstehend folgende Feststellung des Gutachters:

„In Abhängigkeit von der Geländeneigung können Bau- oder Fundamentgruben mit einer Tiefe bis zu 1,25 m nach DIN 4124 senkrecht geschachtet werden. Bei größeren Einbindetiefen kann unter folgenden Neigungswinkeln geböscht werden

- *Grob- bis gemischtkörnige Bodenarten 45 °*
- *Feinkörnige Bodenarten, weiche Konsistenz 45 °*
- *Feinkörnige Bodenarten, mindestens steif 60 °“*

Zitat Ende

Hieraus kann entnommen werden, dass senkrechte Abgrabungen direkt an unserer Grundstücksgrenze nur bis zu einer Tiefe von 1,25 m erfolgen können. Dies reicht vermutlich für die geplanten Maßnahmen des Bauträgers nicht aus (siehe oben = Aushubtiefen bis zu 3 m erforderlich).

Ebenso wenig dürften die erwähnten Böschungen umsetzbar sein da ja hierdurch der ohnehin schon schmale Schacht zwischen L- Stein- Wand und Hauswand erheblich verschmälert werden müsste.

Auch aus vorgenannten Gründen halte ich eine Überarbeitung der Planzeichnung und Begründung für erforderlich. Für die Bürger muss im Beteiligungsverfahren klar erkennbar sein, wie die Planung evtl. auf ihre Grundstücke einwirken kann.

Während der Bericht umfangreiche Hinweise für die Maßnahmen des Bauträgers wie z.B. zur Baugrubenabsicherung gibt, kann ich Hinweise zur dauerhaften Absicherung der Nachbargrundstücke bei Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht finden.

Die nach der Planzeichenverordnung mögliche Einzeichnung der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen in der Planzeichnung wurde bisher nicht vorgenommen. Hierauf hatte ich bereits in meinem Schreiben vom 22.03.2020 hingewiesen. Leider können die Bürger auch aus dem Geotechnischen Gutachten vom 03.04.2019 nicht erkennen, wo genau und in welchem Umfang an ihren Grundstücksgrenzen aufgeschüttet und abgegraben werden soll.

Die Planzeichnung nebst Begründung ist daher aus meiner Sicht unvollständig. Ich bitte um Ergänzung um die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen samt der dazugehörigen Tiefen- und Höhenangaben. Dies beantrage ich auch für die geplante L- Stein- Mauer. Auch hierfür erbitte ich konkrete Festsetzungen zu Lage, Tiefe und Lage der Fundamentierung.

Die Veränderung der natürlichen Bodenverhältnisse erfolgt (bei Genehmigung der Planung) durch den Bauträger. Dieser sollte auch im Bebauungsplanverfahren dazu verpflichtet werden, eventuellen Schäden vorzubeugen und eine gutachterliche Beweissicherung an den umliegenden Bestandsgebäuden und Grundstücken vornehmen zu lassen.

Ich bitte die Gemeinde Hackenheim in ihrer Eigenschaft als Planungsträger eine Erweiterung des Geotechnischen Untersuchungsberichts zu veranlassen.

Ich halte eine gutachterliche Betrachtung und Dokumentation der möglichen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke für erforderlich da das Gutachten in der jetzigen Form keine Hinweise zum Schutz der Nachbargrundstücke erkennen lässt.

Den bisher einsehbaren Unterlagen ist zu entnehmen, dass das natürliche Gelände im überwiegenden Teil des Plangebiets durch Aufschüttungen im Süden und Abgrabungen im Norden massiv verändert werden soll. Es handelt sich also nicht wie bei sonstigen Baugebieten um Baugruben sondern um eine fast vollständige Veränderung der natürlichen Strukturen in Hanglage. Dem Gemeinderat sollte im Interesse der Ortsgemeinde daran gelegen sein, im Vorfeld der geplanten Maßnahme alle möglichen Risiken zu prüfen und abzuwägen.

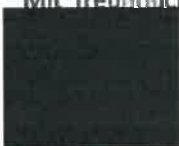
Eine Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang die Änderung des Bebauungsplans negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke haben könnte, halte ich für abwägungsrelevant.

Weitere Ausführungen behalte ich mir vor und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Da eine vollständige Einsichtnahme der zum Verfahren gehörenden Unterlagen derzeit wegen der Corona- Pandemie nicht möglich ist und im Internet nicht alle benötigten Unterlagen einsehbar sind ist dieses Schreiben nur ein Teil meiner Stellungnahme. Eine Ergänzung erfolgt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt sobald die fehlenden Unterlagen eingesehen werden können.

Ich bedanke mich für Ihr Verständnis und Ihre Bemühungen im Voraus recht herzlich.

Mit freundlichen Grüßen



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö6
vom 15.06.2020**

Der Inhalt eines Bebauungsplans ist in § 9 BauGB geregelt. § 9 Abs. 1 BauGB enthält eine abschließende Aufzählung aller Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan. Die Festsetzung von Abgrabungen und Aufschüttungen im Sinne des Einwenders ist in diesem Katalog nicht enthalten. Die Fragestellung ist daher nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans, da dieser die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke festsetzt.

Eine Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB ist nicht geboten, da es sich bei Aufschüttungen um selbstständige, dauerhafte Vorhaben handeln muss, die nicht im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben stehen, beispielsweise Abraumhalden, o.ä. Abgrabungen im Sinne der Festsetzung wären beispielsweise Abgrabungen, die der Gewinnung von Bodenschätzen dienen. Ebenso ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 nicht geboten, da sich diese auf Aufschüttungen und Abgrabungen des Straßenkörpers auf Privatgrundstücken bezieht und solche nicht erforderlich werden.

Sämtlicher Gefälleausgleich wird gemäß dem Stand der Technik mittels einer Stützwand oder der Ausbildung von Böschungen oder einer Kombination auf dem eigenen Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches überwunden, so dass eine Gefährdung des Nachbargrundstücks ausgeschlossen ist.

Im Hinblick auf die Schaffung einer belastbaren Grundlage zur Klärung möglicher Ansprüche kann die Durchführung einer bautechnischen Beweissicherung vor Beginn der Bauarbeiten sinnvoll sein. Dies ist jedoch weder Aufgabe und Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, sondern des Bauträgers bzw. der ausführenden Baufirmen.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Anregung der Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 oder § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: **13** Nein: **0** Enthaltung: **2**

55546 Hackenheim

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Kreuznach
Eing.: 22. Juni 2020

Ö6

Hackenheim den 17.06.2020

An die

Verbandsgemeindeverwaltung

Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim

- Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks 62/1 Flur 4 und Anwohner des Plangebiets möchte ich hiermit weitere Bedenken und Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung (zweite Offenlage 08.06.2020 bis 09.07.2020) vorbringen.

Bereits mit Schreiben vom 22.03.2020, 23.03.2020, 27.03.2020, 02.04.2020 und 31.05.2020 hatte ich im Rahmen der ersten Offenlage (02.03.2020 bis 06.04.2020) und mit Schreiben vom 08.06.2020 und 15.06.2020 im Rahmen der zweiten Offenlage (08.06.2020 bis 09.07.2020) Bedenken und Anregungen formuliert die durch mein jetziges Schreiben auch weiterhin Gültigkeit behalten sollen.

Zur Historie des Bebauungsplanverfahrens verweise ich auf meine Ausführungen im Schreiben vom 22.03.2020.

Mit meinem heutigen Schreiben möchte ich meine Meinung zur Seite 13 der abgeänderten Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ vom 02.06.2020 vortragen.

Im Rahmen der ersten Offenlage (02.03.2020 bis 06.04.2020) datierten die Planzeichnung und die dazugehörige Begründung vom 14.02.2020.

Die Beschlussfassung hierzu war lt. Bekanntmachung vom 14.02.2020 am 13.02.2020 in der Sitzung des Ortsgemeinderats Hackenheim erfolgt.

Anhand der o.g. Daten kann der offenliegende Plan samt Begründung so nicht vom Gemeinderat beschlossen worden sein.

Der Plan samt Begründung wurde nachweislich der angedruckten Daten erst nach der Gemeinderatsitzung gefertigt und der Offenlage zugeführt.

Die Prüfung, ob die in der Offenlage befindlichen Unterlagen tatsächlich dem Gemeinderatsbeschluss vom 13.02.2020 entsprechen, obliegt dem Gemeinderat. Nur die Gemeinderatsmitglieder und evtl. anwesende Zuschauer können beurteilen, ob dies tatsächlich die Unterlagen sind, die der Gemeinderat der Beschlussfassung zugrunde gelegt hat.

Ich weise an dieser Stelle auf einen möglichen Verfahrensfehler hin.

Es kann nicht sein, dass Bürger im Rahmen der Bürgerbeteiligung Anregungen zu einem Plan vorbringen sollen, der beim Gemeinderatsbeschluss am 13.02.2020 noch gar nicht erstellt war.

Die Planunterlagen dürften demzufolge auch keinen Offenlagevermerk der Ortsbürgermeisterin enthalten, da ja derartige Vermerke nur auf den in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Unterlagen angebracht werden können.

Wenn es mir trotz Corona-Beschränkungen möglich sein sollte, die bei der Verbandsgemeinde offenliegenden Unterlagen einsehen zu können, werde ich ggf. hierzu in einem gesonderten Schreiben noch weiter Stellung beziehen.

Bereits 1998 wurden von Investorensseite Planunterlagen zum Bebauungsplan „An der Ringstraße“ in die Offenlage gebracht, die der Gemeinderat so nicht beschlossen hatte. Damals wurde deswegen die Offenlage durch den Verbandsbürgermeister Jung aufgehoben.

Aufgrund dieser Erfahrung sehe ich mich verpflichtet, die Gemeinderatsmitglieder darauf hinzuweisen, dass die Offenlage nicht durch ihren Beschluss vom 13.02.2020 gesichert sein kann. Wie bereits erwähnt, wurden die Unterlagen am 14.02.2020 erst erstellt.

Die ursprüngliche Begründung zur Bebauungsplanänderung vom 14.02.2020 wurde zwischenzeitlich aus der Internet-Offenlage entfernt und durch eine neue Begründung vom 02.06.2020 ersetzt.

Bekanntlich fand wegen der Corona-Pandemie in der Zwischenzeit keine Gemeinderatssitzung zum Thema statt. Dies wurde mir auch von verschiedenen Gemeinderatsmitgliedern bestätigt.

Um so verwunderlicher ist es, dass abgeänderte Unterlagen (Begründung und Schalltechnisches Gutachten) nun in der Offenlage erscheinen, zu denen die gesetzlich erforderliche Beschlussfassung des Gemeinderates fehlt.

Die Änderungen erfolgten nachweislich aufgrund der zwischenzeitlich im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingegangenen Einwendungen. Ohne Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden Änderungen in den Ursprungsunterlagen vorgenommen und diese mit neuen Daten versehen. Die Originalunterlagen wurden von der Internetseite entfernt und sind daher nicht mehr prüfbar.

Der einseitige und rein auf die Investoreninteressen abgestellte Verlauf des zur Änderung anstehenden Bebauungsplanverfahrens „An der Ringstraße“ habe ich in meinen früheren Schreiben bereits erwähnt.

Die abgeänderte Begründung vom 02.06.2020 zeigt ebenso auf, dass mit allen Mitteln nur ergebnisorientiert (im Sinne des Investors, der ja auch die Planer und Gutachter bezahlt) argumentiert wird.

Ich zitiere aus Seite 13 der neuen Begründung vom 02.06.2020 (dies war in der Originalversion vom 14.02.2020 nicht enthalten) und markiere die für meinen jetzigen Einwand maßgeblichen Formulierungen durch Unterstreichen:

„Bedingt durch die Lage der planungsrechtlich neu ermöglichten Baukörper wird auch das Bestandsgebäude Kreuznacher Straße 14a (Flur 4, Flurstück 62/1) von der Nachverdichtung betroffen sein. Hier werden südlich des Bestandsgebäudes neue bauliche Anlagen errichtet werden, was zu einer Verschattung des Grundstücks führen kann. Wie Abbildung 5 jedoch verdeutlicht, passt sich die planungsrechtlich zulässige bauliche Anlage im Geltungsbereich höhenmäßig der Geländesituation an und durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen können auch hier aus Sicht des Planungsträgers keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse in Hinblick auf Besonnung, Beschattung und Belüftung festgestellt werden.“

Zitat Ende

Der vom Investor bezahlte Planer schreibt hier schon am 02.06.2020, dass der Gemeinderat Hackenheim (= der Planungsträger, siehe Planzeichnung rechts unten) festgestellt habe, dass keine Beeinträchtigungen bestehen.

Es ist bisher noch keine gesetzlich vorgesehene Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) erfolgt.

Es hat noch keine Gemeinderatssitzung zu den im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Einwendungen stattgefunden.

Auf wessen Veranlassung schreibt der Planer hier, dass der Gemeinderat schon Feststellungen getroffen hat ?

Wer hat hier schon Zusagen gemacht bevor der Gemeinderat entschieden hat?

Die vom Planer – auf wessen Veranlassung auch immer – eingefügte Entscheidung des Gemeinderates zweifle ich hiermit an.

Hier wird im Vorfeld die Meinungsbildung des Gemeinderats zu meinem Nachteil beeinflusst. Ich betrachte dies als erheblichen Fehler im Abwägungsverfahren.

Es kann nicht sein, dass Investoreninteressen - wie hier geschehen - voreilig als Gemeinderatsfeststellungen deklariert und in einer nicht vom Gemeinderat entschiedenen Planbegründung veröffentlicht werden.

Ich habe zwischenzeitlich verstanden, dass die Interessen des Investors mit allen Mitteln durchgedrückt werden sollen.

Dennoch erlaube ich mir auch künftig auf eventuelle Verfahrensfehler hinzuweisen.

Als solchen betrachte ich das oben geschilderte Vorgehen und bitte im Rahmen der Bürgerbeteiligung um Klarstellung und Korrektur.

Abschließend habe ich noch die Bitte an den Gemeinderat, dass er allen Beteiligten einmal klar machen sollte, wer hier als Planungsträger zu entscheiden hat und dass nicht jeder auf Zuruf der Investoren Änderungen in den Planunterlagen vornehmen kann.

Weitere Ausführungen behalte ich mir vor und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Da eine vollständige Einsichtnahme der zum Verfahren gehörenden Unterlagen derzeit wegen der Corona-Pandemie nicht möglich ist und im Internet nicht alle benötigten Unterlagen einsehbar sind, ist dieses Schreiben nur ein Teil meiner Stellungnahme. Eine Ergänzung erfolgt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt, sobald die fehlenden Unterlagen eingesehen werden können.

Ich bedanke mich für Ihr Verständnis und Ihre Bemühungen im Voraus recht herzlich.

Mit freundlichen Grüßen



1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans 'An der Ringstraße' Ortsgemeinde Hackenheim

Stellungnahme Ö6
vom 17.06.2020

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.03.2020 bis einschließlich zum 06.04.2020. Da im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie im Zuge der verfügbaren Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen der allgemeine Publikumsverkehr in der Verwaltung gesperrt wurde, war offensichtlich, dass die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 BauGB wiederholt werden muss.

Die im „abgebrochenen“ Verfahrensschritt von Seiten der Öffentlichkeit eingegangenen Bedenken und Anregungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden geprüft und als Abwägungsmaterial gewertet. Um die privaten und öffentlichen Belange untereinander gerecht abwägen zu können, wurden zwischen den beiden Verfahrensschritten Geländeschnitte angefertigt, welche die geplante Höhenentwicklung visualisiert und es zulässt, die Auswirkungen auf die jeweiligen betroffenen Anlieger darstellen zu können. Die Begründung wurde in diesen Punkten redaktionell fortgeschrieben, ein Beschluss ist hierfür nicht erforderlich. Das BauGB regelt nämlich mit Ausnahme des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) nicht, ob für die einzelnen Schritte eines Bauleitplanverfahrens Beschlüsse der Gemeinde notwendig sind. Selbst die Abwägung in Einzelschritten nach jedem Beteiligungsschritt und ein jeweiliger Beschluss darüber ist bundesgesetzlich nicht vorgeschrieben, denn die endgültige Entscheidung über die Stellungnahmen fällt mit der verbindlichen Entscheidung über den Bebauungsplan (= Satzungsbeschluss). Die Bedenken, dass schon alles entschieden sei und die Einwände der Öffentlichkeit sinnlos seien, sind daher unbegründet.

In § 4b BauGB wird ausdrücklich geregelt, dass die Gemeinde zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 bis 4a BauGB einem Dritten übertragen kann. Dies beinhaltet eben auch die Prüfung und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen von Öffentlichkeitsbeteiligungen. Das damit beauftragte Planungsbüro wird dabei im Interesse der Gemeinde gemäß der vom Rat getroffenen Beschlusslage in enger Abstimmung mit der Gemeinde und der Verwaltung tätig. Die Planungshoheit der Ortsgemeinde bleibt davon selbstverständlich unberührt.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

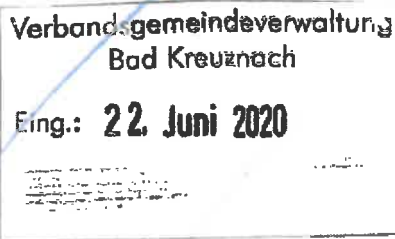
Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 14 Nein: 0 Enthaltung: 1



55546 Hackenheim



Ö6

Hackenheim den 18.06.2020

An die

Verbandsgemeindeverwaltung

Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim

- **Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks 62/1 Flur 4 und Anwohner des Plangebiets möchte ich hiermit weitere Bedenken und Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung (zweite Offenlage 08.06.2020 bis 09.07.2020) vorbringen.

Bereits mit Schreiben vom 22.03.2020, 23.03.2020, 27.03.2020, 02.04.2020 und 31.05.2020 hatte ich im Rahmen der ersten Offenlage (02.03.2020 bis 06.04.2020) und mit Schreiben vom 08.06.2020, 15.06.2020 und 17.06.2020 im Rahmen der zweiten Offenlage (08.06.2020 bis 09.07.2020) Bedenken und Anregungen formuliert, die durch mein jetziges Schreiben auch weiterhin Gültigkeit behalten sollen.

Zur Historie des Bebauungsplanverfahrens verweise ich auf meine Ausführungen im Schreiben vom 22.03.2020.

Mit meinem heutigen Schreiben möchte ich darum bitten, meine bisherigen Einwände in der Reihenfolge zu behandeln und abzuwägen, wie Sie erstellt wurden.

Die Bitte mag zwar bei einigen Entscheidungsträgern Verwunderung hervorrufen, da dies doch als selbstverständlich erscheint.

Für mich ist die in chronologischer Reihenfolge abzuwägende Behandlung meiner Einwände wichtig.

Ich begründe dies mit den Erfahrungen in gleicher Sache aus den Gemeinderatssitzungen vom 02.07.1998 und 16.07.1998. Den diesbezüglichen Sitzungsniederschriften ist zu entnehmen, dass durch die wild durcheinander gemischte Reihenfolge der umfangreichen Eingaben viele Anregungen vom Gemeinderat falsch oder gar nicht entschieden wurden. Einwände wurden aus dem Zusammenhang gerissen oder unter falschen Namen unrichtig wiedergegeben. Die u.a. deswegen eingeschaltete Kommunalaufsicht musste damals nicht mehr abschließend eingreifen, da der Investor zeitnah sein Vorhaben aufgegeben hatte.

Aus vorstehend geschilderter Erfahrung mache ich die Bitte nach chronologischer Abhandlung meiner Einwände zum Gegenstand der Bürgerbeteiligung.

Wie die Verwaltung und /oder die Entscheidungsträger mit evtl. sonstigen Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung umgehen möchten, kann und will ich nicht beeinflussen.

Aus der negativen Erfahrung von damals sehe ich mich allerdings zu dieser Anregung verpflichtet und bitte um entsprechende Berücksichtigung im Abwägungsverfahren.

Weitere Ausführungen behalte ich mir vor und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Da eine vollständige Einsichtnahme der zum Verfahren gehörenden Unterlagen derzeit wegen der Corona-Pandemie nicht möglich ist und im Internet nicht alle benötigten Unterlagen einsehbar sind, ist dieses Schreiben nur ein Teil meiner Stellungnahme. Eine Ergänzung erfolgt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt, sobald die fehlenden Unterlagen eingesehen werden können.

Ich bedanke mich für Ihr Verständnis und Ihre Bemühungen im Voraus recht herzlich.

Mit freundlichen Grüßen



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö6
vom 18.06.2020**

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zum Abwägungsmaterial gehört alles, was nach Lage der Dinge in die Abwägung eingestellt werden muss. Für ein chronologisches Sortieren besteht weder ein Erfordernis noch eine Rechtsgrundlage.

Beschlussempfehlung:

Kein Beschluss erforderlich.

Hackenheim, den 28.03.2020

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplanes Ringstraße 55546 Hackenheim

Ö7

- Bedenken und Einwände gegen die Planung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Zeit vom 2.3.2020 bis 6.4.2020 kann man als Bürger seine Einwände zum Bebauungsplan vorbringen.

Das möchte ich hiermit, als Anlieger und Eigentümer des im Südwesten an das Bau-
gebiet angrenzenden Weinguts [REDACTED] wahrnehmen.

Mit der Umwandlung des Nachbargrundstücks 72/1 vom Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet bin ich nicht einverstanden und lehne dies entschieden ab.

Beim ersten Bebauungsplan 1997 hat man dies bereits schon einmal versucht. Durch Einspruch meines zwischenzeitlich verstorbenen Vaters und der Landwirtschaftskammer konnte eine derartige Benachteiligung unseres landwirtschaftlichen Betriebes verhindert werden.

Im Beschluss zur Gemeinderatssitzung vom 02.07.1998 heißt es zu Punkt 3 :

3. Landwirtschaftskammer Rheinland- Pfalz

Durch Lärmimmissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes werde ein Wohnhaus in unmittelbarer Nähe abgelehnt. Die Überplanung dieser Fläche ist als Parkplatz oder Garagenstellplatz denkbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Im vorliegenden Fall besteht die Möglichkeit, das Grundstück 72/1 als MD-Gebiet auszuweisen oder den Bebauungsplan so umzuplanen, daß den Forderungen der Landwirtschaftskammer und auch des Gewerbeaufsichtsamtes entsprochen wird.

Beschluß

Bei 10 Ja- Stimmen, 3 Nein- Stimmen und 2 Enthaltungen wurde beschlossen, das Grundstück 72/1 als MD- Gebiet auszuweisen.

Punkt 1 In unserem landwirtschaftlichen Betrieb entstehen durch Einsatz von Maschinen Lärmimmissionen die die zulässigen Höchstwerte in einem Allgemeinen Wohngebiet deutlich überschreiten. Es wird zwangsläufig zu nachbarschaftlichen Problemen kommen.

Ich lehne daher die Bebauung des angrenzenden Grundstücks mit einem Wohnhaus ab.

In dem Schalltechnischen Gutachten vom 4.4.2019 steht unter Punkt 1 im zweiten Absatz unter anderem:

Zudem befindet sich südwestlich ein Winzerbetrieb (Weingut Kronenbergerhof). Es kann davon ausgegangen werden, dass relevante Geräuscheinwirkungen aufgrund von Anlagenlärm im Plangebiet nicht zu erwarten sind und somit eine diesbezügliche Untersuchung der schalltechnischen Situation nicht erforderlich ist. Nähere Ausführungen dazu gibt das Kapitel 2.

Im Kapitel 2 steht dann zu meinem Betrieb in den beiden letzten Absätzen folgendes:

Die Betriebsvorgänge des Winzerbetriebs südwestlich des Plangebiets finden auf der Hoffläche südlich einer Lager- und Betriebshalle statt. Die Geräuschabstrahlung der Betriebsvorgänge wird durch diese Bebauung, die sich zwischen Plangebiet und Hofstelle befindet, abgeschirmt (hier Hinweis auf Fußnote 1 = Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich zudem eine etwa 2 m hohe Wand). Relevante Geräuscheinwirkungen im Plangebiet sind somit vom Hofinneren nicht zu erwarten. Bei einer Bestandsaufnahme vor Ort /1/ wurden lediglich im nördlichen Teil des Winzergebäudes 2 Lüftungsöffnungen erfasst. Laut Aussagen des Betreibers sind diese jedoch nachts nicht in Betrieb (hier Hinweis auf Fußnote 2 = Telefonische Auskunft des Betreibers, 01.02.2019), weswegen nach gutachterlicher Einschätzung auf eine Berücksichtigung dieser verzichtet werden kann.

In der vorliegenden Situation wird aus den zuvor genannten Gründen auf eine Untersuchung des Anlagenlärms im Plangebiet verzichtet.

Das kann ich so nicht akzeptieren, wenn es bei der jetzigen Planung bleiben soll.

Die oben aufgeführten Beschreibungen im Gutachten sind nur in dem Punkt zutreffend, dass ich telefonisch nach den Lüftungsklappen gefragt wurde. Alle Angaben zu den Geräuschabstrahlungen und Lärmeinwirkungen auf das Baugebiet sind lediglich Vermutungen seitens des Gutachters. Eine Besichtigung meiner Hofffläche, von der lt. Gutachten die Geräuschabstrahlungen ausgehen sollen, fand durch die Gutachter nicht statt, es sei denn, sie hätten mein Grundstück ohne meine Genehmigung betreten.

Hätte man mir damals offen gesagt, dass das Ziel der Maßnahme (Gutachten) der erneute Versuch der Umwandlung von Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet sein soll, hätte ich mehr Informationen zum Lärmaufkommen meines Betriebes geliefert. Aber das wollte niemand wissen.

Im Gutachten fehlt auch die Betrachtung und Beurteilung des Winzerbetriebes Grünewald- Schima. Dieser Betrieb grenzt ebenfalls an das Baugebiet an. Die dortige Straußwirtschaft verursacht auch Lärm und darauf wird im Gutachten nicht eingegangen. Das Gutachten ist auch aus diesem Grund unvollständig und nicht aussagekräftig.

Die unzureichende Prüfung ergibt sich alleine schon daraus, dass im Gutachten eine Wand von 2 m Höhe an der östlichen Grenze erwähnt wird. Vermutlich ist damit die dort stehende PKW Garage gemeint. Die daneben liegende Öffnung zum Nachbargrundstück ist nicht erwähnt und auch nicht, dass genau hier, durch die Öffnung und über die Garage ein Großteil der Geräusche ins Baugebiet durchdringt.

Mit der Bewertung, dass diese nur ca. 2 m hohen Wand das Plangebiet gegen den Lärm meines Betriebes abschirmen würde (siehe Text oben) wird das Gutachten den tatsächlichen Gegebenheiten und zu erwartenden Problemen nicht gerecht. Das angrenzende Haus soll im hier nächstliegenden Bereich von Süden betrachtet immerhin ca. 12 m über dem jetzigen Boden herausragen (siehe unten). Alleine rein rechnerisch ergibt das schon ca. 10 m ungeschützte Gebäudehöhe.

Beachtet werden sollte auch, dass die Terrasse und der Garten (vermutlich durch Aufschüttungen um 1,50 m erhöht) auf der Südseite des Hauses geplant sind. Berücksichtigt man das Geländegefälle könnte die Terrasse in etwa so hoch liegen wie das Dach der als „Lärmschutzschirm“ erwähnten 2 m Wand (Garage).

Hier ist Ärger mit den Bewohnern vorprogrammiert, wenn von der Baufirma keine zusätzliche Lärmschutzwand gebaut wird.

Wenn der Gutachter davon ausgeht, dass der Lärm von meinem Betrieb keine Geräuscheinwirkungen auf das Baugebiet haben dürfte, muss ich dem somit widersprechen.

Zur Verdeutlichung ein Beispiel:

In den Fahrzeugpapieren ist mein Schmalspurschlepper mit 85 dB Standgeräusch angegeben. Und dies ist als Beispiel nur eine Maschine von vielen, die von mir zur Ausübung meines Berufes sehr häufig eingesetzt werden müssen. Witterungsbedingt müssen die landwirtschaftlichen Maschinen öfters auch nachts benutzt werden und dies insbesondere zum Ausbringen der Pflanzenschutzmittel und im Herbst bei der Traubenernte. Auch die Weinpresse läuft in den Nachtstunden. Diese steht im Hof unter einer Überdachung.

Im Gutachten ist an anderer Stelle zu lesen, dass die gemessenen Werte des Verkehrslärms der Kreuznacher Straße (62,4 dBA am Tag und 52,9 dBA in der Nacht) die Orientierungswerte (55 dBA am Tag und 45 dBA in der Nacht) deutlich überschreiten und Lärmschutzmaßnahmen im Baugebiet notwendig sind.

Der o.g. Wert meines Schmalspurschleppers liegt noch höher. Davon steht aber nichts im Gutachten.

Das geplante Haus neben meinen Betriebsgebäuden wird in den Karten zum Gutachten mit den niedrigsten und besten Werten (Lärmschutzmessung) vom ganzen Baugebiet dargestellt. Das beruht darauf, dass ja nur die Geräusche aus Richtung Kreuznacher Straße bewertet wurden. Unter Einbeziehung der Geräuschübertragung von meinem Betrieb wird sich das ganz anders darstellen.

Sofern aufgrund meines Einspruchs immer noch eine Bebauung durch ein Wohnhaus neben meinem Betrieb genehmigt werden soll, halte ich zwingend ein weiteres Lärmgutachten auf Kosten der Baufirma für erforderlich. Aus diesem sollten dann auch die vom Bauträger zu finanzierenden Lärmschutzmaßnahmen an meiner Grenze zu erkennen sein.

Das Gutachten sollte an mehreren Tagen über einen größeren Zeitraum die Geräusche messen um auch die Zeiten zu erfassen an denen die höchsten Werte entstehen. Wann das ist kann, ich Ihnen oder dem Gutachter dann mitteilen.

Punkt 2 Zum Schutz meines Landwirtschaftlichen Betriebes und meiner Existenz schlage ich Folgendes vor:

1. Beibehaltung Mischgebiet / Dorfgebiet (MD) auf dem Flurstück 72/1 auf der Ostseite meines Betriebes
2. Ablehnung der Bebauung auf dem südlichen Teil des Flurstücks 72/1 neben meinen Betriebsgebäuden

3. Veranlassung eines auf meinen Betrieb abgestellten Lärmschutzgutachtens (auf Kosten der Baufirma) wenn 1. und 2. nicht umgesetzt werden sollen
4. Verbindliche Einzeichnung von Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Erdwall oder Schallschutzmauer) auf Kosten der Baufirma auf dem Baugrundstück mit ausreichendem Abstand zu meiner Grenze

Ein weiterer Punkt für meinen Einspruch ist die Höhe des geplanten Hauses Nr. 10 neben meinem Betrieb.

Das Haus soll ab der Bodenplatte bis 10,90 m hoch werden dürfen. Bisher waren nur 7,50 m möglich. Das natürliche Gelände neben meinen Gebäuden fällt an der Stelle wo das Haus stehen soll stark ab.

Das Gefälle ist in etwa vergleichbar mit der westlich liegenden Bergstraße.

Die neue Erschließungsstraße ist im Plan im Verkaufsprospekt der Volksbank am Wendehammer mit einer Höhe von 177,00 m über NN angegeben. Die gleiche Höhe steht als Oberkante Fertigfußboden bei dem neben meinem Betrieb geplanten Haus Nr. 10.

Somit werden hier massive Aufschüttungen im südlichen Bereich erfolgen müssen die aber im Bebauungsplan nicht eingetragen sind. Nach meiner Einschätzung ist für die Aufschüttung mindestens eine Anhebung des Geländes im Süden um 1,50 m notwendig. Dies hat dann zur Folge, dass die mittlere Haushöhe über dem jetzigen Boden bei ungefähr 12 m liegen dürfte.

Zum Vergleich für ortsunkundige Betrachter:

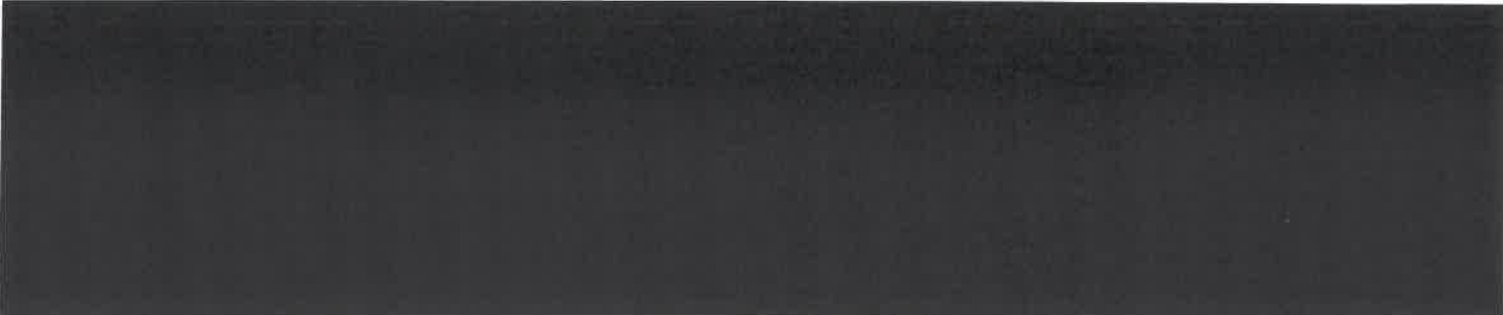
Meine an das Baugebiet angrenzende Scheune ist an der Giebelspitze etwa 8 m hoch, das andere nördlich davon liegende Betriebsgebäude ist noch deutlich niedriger. Das neue Haus wäre dann also in etwa 4 m höher als mein höchstes Betriebsgebäude und somit auch im oberen Gebäudebereich ungeschützt dem Lärm von meinem Betrieb ausgesetzt.

Punkt 3

Die oben geschilderte Höhe von über 12 m über dem natürlichen Boden entspricht auch in keinster Weise der Umgebungsbebauung und wird sich auch schlecht in das Ortsbild einfügen. Bei 3,5 Stockwerken plus Bodenaufschüttung stelle ich mir das Gebäude eher wie einen Turm vor.

Eine Bebauung des südlichen Teils des Flurstücks 72/1 lehne ich daher auch aus diesen Gründen ab.

Die Planung ist ja schon sehr konkret und die Häuser werden schon vor der Genehmigung zum Verkauf angeboten. Obwohl an meiner Grundstücksgrenze massive Erdbewegungen erforderlich werden hat mich noch niemand gefragt. Ich will deshalb



hier die Gelegenheit nutzen um mitzuteilen, dass ich keine Teile meines Grundstücks für die Aufschüttungen und Abstützung (inklusive unterirdischer Betonierung) des Baugeländes zur Verfügung stellen werde.

Punkt 4 Sollte der Gemeinderat trotz aller meiner Bedenken dennoch die Bebauung neben meinem Betrieb genehmigen, beantrage ich hiermit die Festlegung und Einzeichnung der Aufschüttungsmaßnahmen im Bebauungsplan damit ich prüfen und überwachen kann, dass keine Nachteile für mein Grundstück entstehen.

Weitere Einwendungen behalte ich mir vor, ebenso die Einschaltung meines Rechtsanwaltes und der Landwirtschaftskammer falls es bei der jetzigen Planung bleiben sollte.

Wenn es gewünscht wird, können sich die Mitglieder des Gemeinderates gerne einen Überblick auf meinem Betriebsgelände verschaffen. Ich kann dann auch noch weitere Erklärungen abgeben.

Mit freundlichen Grüßen



1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße` Ortsgemeinde Hackenheim

Stellungnahme Ö7
vom 28.03.2020

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde ein Schallgutachten erstellt, das sich mit dem landwirtschaftlichen Betrieb auseinandersetzt.

„Zudem befindet sich südwestlich ein Winzerbetrieb (Weingut ...). Es kann davon ausgegangen werden, dass relevante Geräuscheinwirkungen aufgrund von Anlagenlärm im Plangebiet nicht zu erwarten sind und somit eine diesbezügliche Untersuchung der schalltechnischen Situation nicht erforderlich ist. Nähere Ausführungen dazu gibt das Kapitel 2.“

Dort heißt es:

„Die Betriebsvorgänge des Winzerbetriebs südwestlich des Plangebiets finden auf der Hoffläche südlich einer Lager- und Betriebshalle statt. Die Geräuschabstrahlung der Betriebsvorgänge wird durch diese Bebauung, die sich zwischen Plangebiet und Hofstelle befindet, abgeschirmt. Relevante Geräuscheinwirkungen im Plangebiet sind somit vom Hofinneren nicht zu erwarten. Bei einer Bestandsaufnahme vor Ort /1/ wurden lediglich im nördlichen Teil des Winzergebäudes 2 Lüftungsöffnungen erfasst. Laut Aussagen des Betreibers sind diese jedoch nachts nicht in Betrieb, weswegen nach gutachterlicher Einschätzung auf eine Berücksichtigung dieser verzichtet werden kann.“

In der vorliegenden Situation wird aus den zuvor genannten Gründen auf eine Untersuchung des Anlagenlärms im Plangebiet verzichtet.“

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Betriebsinhabers wurde das Schallgutachten um die „Untersuchung des Anlagenlärms“ ergänzt und einer erneuten Offenlage zugeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die ursprüngliche fachgutachterliche Einschätzung bestätigt wurde und eine Verträglichkeit zwischen den beiden angrenzenden Nutzungen konstatiert wird.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ö7 vom 18.06.2020 verwiesen.

Zu Punkt 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Unter Zugrundelegung des schalltechnischen Gutachtens ist keine räumliche Trennung im Sinne einer Festsetzung eines Dorfgebietes auf dem Flurstück 72/1 sowie ein Ausschluss einer Bebauung als auch die Festsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme erforderlich.

Zu Punkt 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Das Wohngebäude des Einwenders befindet sich mehr als 30 m zur festgesetzten Baugrenze entfernt, die gesunden Wohnverhältnisse des Einwenders sind dadurch bereits gewährleistet. Es sei darauf hingewiesen, dass der gegenständliche Bebauungsplan maximal zwei (Voll-)Geschosse festsetzt, die Befürchtung, dass ein 3,5 stöckigen Turms entstehen wird, ist daher unbegründet. Auch wird das neue Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches vom Betriebsgelände nicht einsehbar sein, da dies vollständig durch die baulichen Anlagen auf dem Grundstück – ohne

Fenster an dem zum Baugrundstück zugewandten Seiten – des Einwenders abgeschirmt sind, wie nachstehenden Abbildung verdeutlicht.



Zu Punkt 4:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Inhalt eines Bebauungsplans ist in § 9 BauGB geregelt. § 9 Abs. 1 BauGB enthält eine abschließende Aufzählung aller Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan. Die Festsetzung von Abgrabungen und Aufschüttungen im Sinne des Einwenders ist in diesem Katalog nicht enthalten. Die Fragestellung ist daher nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans, da dieser die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke festsetzt.

Eine Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB ist nicht geboten, da es sich bei Aufschüttungen um selbstständige, dauerhafte Vorhaben handeln muss, die nicht im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben stehen, beispielsweise Abraumhalden, o.ä. Abgrabungen im Sinne der Festsetzung wären beispielsweise Abgrabungen, die der Gewinnung von Bodenschätzen dienen. Ebenso ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 nicht geboten, da sich diese auf Aufschüttungen und Abgrabungen des Straßenkörpers auf Privatgrundstücken bezieht und solche nicht erforderlich werden.

Gemäß der durchgeführten Vermessung beträgt der Höhenunterschied 4,88 m auf einer Strecke von 52 m, was einem Gefälle von ca. 9% entspricht. Dieses Gefälle wird gemäß dem Stand der Technik mittels einer Stützwand oder der Ausbildung von Böschungen oder einer Kombination auf dem eigenen Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches überwunden, so dass eine Gefährdung des Nachbargrundstücks ausgeschlossen ist.

Im Hinblick auf die Schaffung einer belastbaren Grundlage zur Klärung möglicher Ansprüche kann die Durchführung einer bautechnischen Beweissicherung vor Beginn der Bauarbeiten sinnvoll sein. Dies ist jedoch weder Aufgabe und Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, sondern des Bauträgers bzw. der ausführenden Baufirmen.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Anregung der Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 oder § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 12

Nein: 0

Enthaltung: 3

An die
Verbandsgemeinde Bad Kreuznach
Rheingrafenstraße 11
55583 Bad Kreuznach

Eing.: 22. Juni 2020

Ö7

Hackenheim, den 18.06.2020

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplanes Ringstraße 55546 Hackenheim

- **Bedenken und Einwände gegen die Planung im Rahmen der zweiten Bürgerbeteiligung vom 08.06.2020 bis 09.07.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Amtsblatt vom 28.05.2020 habe ich gelesen, dass in der Zeit vom 08.06.2020 bis 09.07.2020 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „An der Ringstraße“ eingereicht werden können. Die Unterlagen hierfür seien auch im Internet einsehbar.

Mit meinem Brief vom 28.03.2020 hatte ich bereits bei der ersten Offenlage meine Einwände gegen die beabsichtigte Planung eingereicht und u.a. Vorschläge zum Schutz meines landwirtschaftlichen Betriebes gemacht.

Diese Einwände halte ich auch weiterhin aufrecht in der jetzigen Bürgerbeteiligung. Das Schreiben soll weiterhin Gültigkeit behalten.

Ich bin davon ausgegangen, dass der Gemeinderat meine Bitten und Vorschläge prüft und darüber abstimmt, wie damit weiter verfahren werden soll.

Mit Verwunderung habe ich jetzt in den Unterlagen aus dem Internet gesehen, dass **ohne Gemeinderatssitzung und ohne Beschlussfassung** Änderungen in die ursprünglichen Planunterlagen eingebaut wurden, die nachweislich nur aus meinem Schreiben abgeleitet sein können.

Auf Seite 15 der neuen Begründung vom 02.06.2020 steht u.a.:

„8.2 Anlagenlärm eines landwirtschaftlichen Betriebes

Aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme des Betriebsinhabers eines südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes sowie der Landwirtschaftskammer im Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde das Schallgutachten um die „Untersuchung des Anlagenlärms“ ergänzt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die ursprüngliche fachgutachterliche Einschätzung bestätigt wurde und eine Verträglichkeit zwischen den beiden angrenzenden Nutzungen konstatiert wird. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.“

In der ersten Originalbegründung vom 14.02.2020 war dieser Absatz nicht enthalten.

Wieso die Begründung **ohne Gemeinderatsbeschluss** und vor Abschluss der Bürgerbeteiligung schon erfolgte weiß ich nicht.

Ich halte das für einen Verfahrensfehler, zumal die Originalbegründung vom 14.02.2020 aus der Offenlage im Internet verschwunden ist.

Auch inhaltlich kann ich das unter Ziff. 8.2 Geschriebene in keinsten Weise akzeptieren.

Man wollte da wohl auf die Schnelle was passend machen ohne mich oder den Gemeinderat einzuschalten.

Von einer „Untersuchung des Anlagenlärms“ kann keine Rede sein. Es war niemand bei mir, der irgendwas untersucht hat.

Demzufolge kann es auch kein „Ergebnis“ geben, welches eine Verträglichkeit zwischen den beiden angrenzenden Nutzungen feststellt.

Wie die Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde auch das Schalltechnische Gutachten im laufenden Verfahren ohne Gemeinderatsbeschluss abgeändert. Das Originalgutachten vom 04.04.2019 ist ebenso wie die Ursprungsbegründung vom 14.02.2020 aus der Offenlage im Internet verschwunden. Die jetzige Version trägt das Datum 19.05.2020.

Auch dies halte ich für einen Verfahrensfehler.

Es kann nicht rechtens sein, dass man derartige Änderungen einbaut ohne dass der Gemeinderat dies im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) beschließt.

Die ergebnisorientierten wirkenden Änderungen im Schalltechnischen Gutachten kann ich auch inhaltlich nicht akzeptieren.

Unter Ziffer 2 im neuen Schalltechnischen Gutachten erscheint nun plötzlich folgende neue Erkenntnis:

Zitat:

„Jedoch können in Ernte- und Stoßzeiten, insbesondere im kritischeren Beurteilungszeitraum Nacht, schalltechnische Konflikte nicht ausgeschlossen werden, da zu diesen besonderen Zeiten auch Fahrzeugbewegungen im Nachtzeitraum stattfinden können bzw. der Betrieb der Weinpresse nicht ausgeschlossen werden kann.“

In der vorliegenden Situation wird aus den zuvor genannten Gründen eine überschlägige Untersuchung des Anlagenlärms im kritischeren Beurteilungszeitraum Nacht durchgeführt, um eine schalltechnische Einschätzung treffen zu können.“

Zitat Ende

Mit der gewählten „überschlägigen Untersuchung“ bin ich nicht einverstanden.

Wer hat dies veranlasst ?

In meinem Schreiben vom 28.03.2020 hatte ich u.a. darum gebeten, ein auf meinen Betrieb abgestelltes Lärmgutachten zu veranlassen. Auch die Landwirtschaftskammer hat in ihrem Einwand gefordert, dass ein vollumfängliches schalltechnisches Gutachten erstellt werden soll.

Wann und in welcher Form hat der Gemeinderat über unsere Bitten und Forderungen ablehnend entschieden und eine pauschale Einschätzung für ausreichend erachtet ?

Warum wurde mir die Ablehnung meiner Bitte bisher nicht mitgeteilt ?

Wieso musste ich erst aus der neuen Internet Offenlage erfahren, wie man mit meinem Einwand vom 28.03.2020 umgegangen ist ?

Wer hat mein Schreiben ohne meine Zustimmung an den Gutachter und / oder dessen Auftraggeber weitergeleitet ?

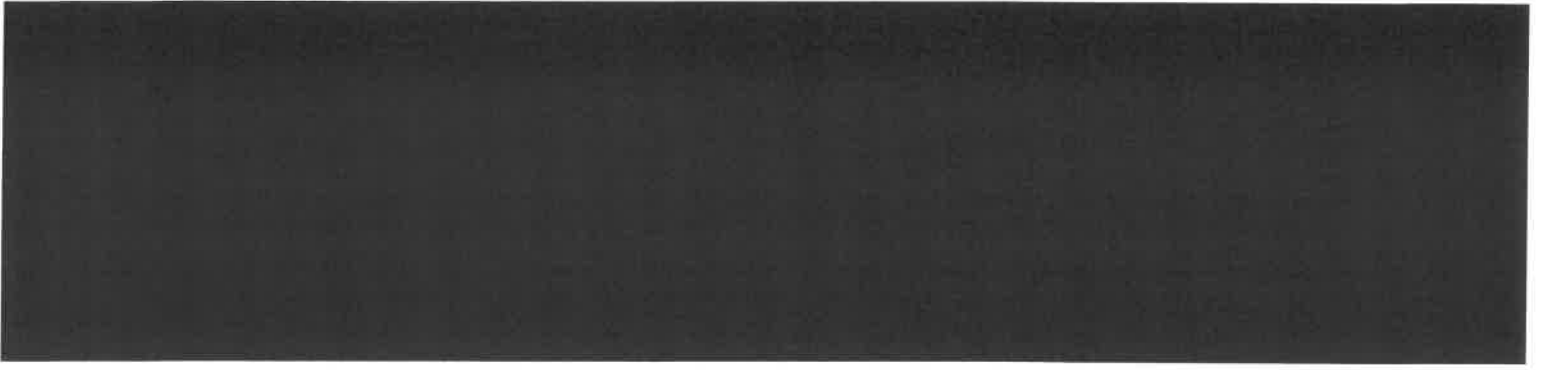
Das praktizierte Vorgehen und der Umgang mit meinem o.g. Schreiben entspricht meines Erachtens nicht den gesetzlichen Vorgaben im Bebauungsplanverfahren. Hierzu beabsichtige ich mir den Rat eines Rechtsanwaltes einzuholen und werde mein heutiges Schreiben dann ggf. ergänzen.

In dem abgeänderten Schalltechnischen Gutachten wird jetzt unter Ziffer 7 der von meinem Betrieb ausgehende Anlagenlärm bewertet.

Auf den Inhalt will ich nicht näher eingehen, da er fehlerhaft ist und überwiegend nur auf Schätzungen beruht.

Eine Begutachtung vor Ort hat nicht stattgefunden. Es wurden keine Messungen vorgenommen und es hat auch kein Gutachter mit mir gesprochen. Die Betriebsabläufe sind reine Spekulationen des Gutachters.

Mir ist auch unerklärlich, wie der Gutachter darauf kommt, dass meine Weinpresse an dem von ihm in Anlage 10 eingezeichneten Ort (gelber Punkt) betrieben wird.



Weiterhin wird vorgeworfen, dass ausgehend von meinem Betrieb jetzt schon die Immissionsrichtwerte an dem bestehenden Gebäude Ringstraße 17 erreicht bzw. geringfügig überschritten werden. In den Anlagen A8 bis A10 werden diese Werte in rot dargestellt und zwar im 2. OG. **Das Haus hat aber kein zweites OG, was man bei einer Ortsbesichtigung hätte leicht erkennen können.**

Auf weitere Fehleinschätzungen brauche ich nicht einzugehen, die m.E. recht oberflächliche Betrachtung spricht für sich.

Die vom Gutachter unter Punkt 7.1 erwähnte „pauschale Herangehensweise“ ist unzureichend und fehlerhaft. Sie kann m.E. keine Messung der tatsächlich entstehenden Immissionen ersetzen.

Ich halte daher vollinhaltlich an meinem Schreiben vom 28.03.2020 fest und beantrage ein neutrales Gutachten, welches die tatsächlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Dass es derartige Gutachten mit deutlich höherer Aussagekraft als hier auch für landwirtschaftliche Betriebe gibt, kann man im Internet sehen.

Ich finde es nicht in Ordnung wie man hier mit berechtigten Befürchtungen der ortsansässigen Bürger umgeht nur um einem auswärtigen Investor zu helfen.

Statt meine Bedenken ernst zu nehmen wird mit fiktiven Argumenten versucht die Planung des Bauträgers zu rechtfertigen. Schade.

Weitere Einwendungen behalte ich mir vor, ebenso die Einschaltung meines Rechtsanwalts und der Landwirtschaftskammer.

Mit freundlichen Grüßen



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö7
vom 18.06.2020**

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.03.2020 bis einschließlich zum 06.04.2020. Da im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie im Zuge der verfügbaren Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen der allgemeine Publikumsverkehr in der Verwaltung gesperrt wurde, war offensichtlich, dass die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 BauGB wiederholt werden muss.

Die im „abgebrochenen“ Verfahrensschritt von Seiten des Einwenders eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden geprüft und als Abwägungsmaterial gewertet. Um die privaten und öffentlichen Belange untereinander gerecht abwägen zu können, wurden das Schallschutzgutachten um die Betrachtung des Anlagenlärms ergänzt. Die Begründung wurde in diesen Punkten redaktionell fortgeschrieben, ein Beschluss ist hierfür nicht erforderlich. Das BauGB regelt nämlich mit Ausnahme des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) nicht, ob für die einzelnen Schritte eines Bauleitplanverfahrens Beschlüsse der Gemeinde notwendig sind. Selbst die Abwägung in Einzelschritten nach jedem Beteiligungsschritt und ein jeweiliger Beschluss darüber ist bundesgesetzlich nicht vorgeschrieben, denn die endgültige Entscheidung über die Stellungnahmen fällt mit der verbindlichen Entscheidung über den Bebauungsplan (= Satzungsbeschluss). Die Bedenken, dass schon alles entschieden sei und die Einwände der Öffentlichkeit sinnlos seien, sind daher unbegründet.

In § 4b BauGB wird ausdrücklich geregelt, dass die Gemeinde zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 bis 4a BauGB einem Dritten übertragen kann. Dies beinhaltet eben auch die Prüfung und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen von Öffentlichkeitsbeteiligungen. Das damit beauftragte Planungsbüro wird dabei im Interesse der Gemeinde gemäß der vom Rat getroffenen Beschlusslage in enger Abstimmung mit der Gemeinde und der Verwaltung tätig. Die Planungshoheit der Ortsgemeinde bleibt davon selbstverständlich unberührt.

Zu Punkt 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass es sich bei einer „Untersuchung des Anlagenlärms“ um Berechnungen auf Grundlage der Betriebsvorgänge handelt und nicht um Messungen, die auf dem Betriebsgelände vorgenommen werden.

Die Betriebsvorgänge des Winzerbetriebs südwestlich des Plangebiets finden auf der Hoffläche südlich einer Lager- und Betriebshalle statt. Die Schallabstrahlung der Betriebsvorgänge auf der Hoffläche wird durch die Bebauung, die sich zwischen den geplanten Wohngebäuden und dem Betrieb auf dem betriebseigenen Gelände befinden, abgeschirmt. Die Betriebsgebäude weisen keine Öffnungen wie bspw. Fenster oder Tore in Richtung Plangebiet auf; eine relevante Schallabstrahlung von dem Betriebsgebäude ausgehend sind nicht zu erwarten.

Die schalltechnische Untersuchung hat pauschale Annahmen getroffen wie bspw. die Abfahrten von Fahrzeugen (im Sinne einer konservativen Herangehensweise Bewegungen von Lkw) oder der Betrieb einer Weinpresse, um exemplarisch die Situation in dem kritischeren Beurteilungszeitraum Nacht darzustellen. Diese pauschalen Annahmen entsprechen den typischerweise bei Weinbaubetrieben vergleichbarer Größe ablaufenden Vorgängen innerhalb der bebauten Ortslage, so dass der Vorwurf der reinen Spekulation zurückzuweisen ist. Mit dieser Vorgehensweise

wurde aufgezeigt, welche Vorgänge aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Bestand verträglich sind. Die Beurteilungspegel an den Bestandsgebäuden liegen in dem Bereich der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete. An den Plangebäuden werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete erreicht, schalltechnische Konflikte werden nicht erwartet.

Darüber hinaus wurde in der schalltechnischen Untersuchung die maximal aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mögliche Schallabstrahlung in Anlehnung an die DIN 18.005 auf die Bestandsgebäude ermittelt. Erfahrungsgemäß werden derartige Werte durch einen Weinbaubetrieb derartiger Größe innerhalb der bebauten Ortslage nicht erreicht, so dass diese einen „worst-case“ darstellen. Auch mit diesem Ansatz werden keine schalltechnischen Konflikte im Plangebiet ermittelt.

Sofern die Annahmen nicht die Betriebsvorgänge abdecken und eine höhere Betriebsintensität vorliegt, können schalltechnische Konflikte an der bereits bestehenden Bestandsbebauung im Umfeld des Betriebes nicht ausgeschlossen werden. Der Betrieb wird durch die heranrückende Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht nicht eingeschränkt.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 13

Nein: 0

Enthaltung: 2

Ö8

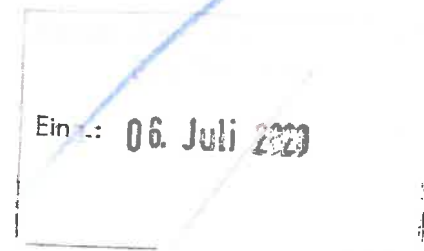
Anlieger des Bebauungsplangebiets

„An der Ringstraße“

55546 Hackenheim



55546 Hackenheim



Hackenheim den 23.06.2020

An die

Verbandsgemeindeverwaltung

Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim

- Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger des Bebauungsplangebietes „An der Ringstraße“ möchten wir hiermit unsere Rechte wahrnehmen und unsere Einwände im Rahmen der Bürgerbeteiligung (zweite Offenlage 08.06.2020 bis 09.07.2020) vorbringen.

Unsere bisher vorgebrachten Einwendungen sollen auch weiterhin Gültigkeit behalten.

Darauf weisen wir hiermit ausdrücklich hin, zumal die Originalunterlagen, auf die sich unsere bisherigen Einwände weitestgehend bezogen, aus unerklärlichen Gründen aus der Internet-Offenlage entfernt wurden.

Mit unserem heutigen Einwand beantragen wir, die zum Bebauungsplanverfahren (1. Änderung) geschlossenen Städtebaulichen Verträge im Rahmen der Offenlage zugänglich zu machen und im Internet neben den übrigen Bebauungsplanunterlagen zu veröffentlichen.

Dies begründen wir nachstehend wie folgt:

Im Verfahren treten mehrere Firmen in Erscheinung, deren Berechtigungen und Befugnisse aus den offenliegenden Unterlagen nicht ausreichend erkennbar sind.

Dies erschwert uns die Wahrnehmung unserer Rechte nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Nach § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

Planungsträger ist bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ die Ortsgemeinde Hackenheim. Dies ist auch so auf der Planzeichnung vom 14.02.2020 dokumentiert.

Bei den anderen zum Bebauungsplan (1. Änderung) gehörenden Unterlagen erscheinen Firmen als Auftraggeber, deren Mitwirken und Befugnisse unseres Erachtens nur über Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB rechtlich abgesichert sein dürften.

Als Auftraggeber für die erforderlichen Untersuchungen und Gutachten werden in den Berichten und Gutachten nachstehende Firmen genannt (siehe auch Tabelle weiter unten):

Graphic Druck GmbH, Grete-Schickedanz-Str. 24, 55545 Bad Kreuznach

und

Kapellchenblick Hackenheim GmbH, Röntgenstr. 30, 55543 Bad Kreuznach

Die z.T. sehr einseitig orientiert wirkenden Formulierungen in den Unterlagen lassen vermuten, dass beide Auftraggeber dem Investor nahestehen und bei der Auftragsvergabe eigene Ziele in den Vordergrund gestellt haben.

Hätte die Gemeinde Hackenheim als Planungsträger selbst die Aufträge vergeben, wären vermutlich auch die städtebaulichen Aspekte und die Belange der Anlieger stärker berücksichtigt worden.

Beispielhaft sei an dieser Stelle das Schalltechnische Gutachten vom 04.04.2019 erwähnt.

Hier beauftragt die Firma Graphic Druck GmbH einen Gutachter. Das Ergebnis bezieht sich nur auf das Plangebiet und übervorteilt zudem zwei Grundstücksverkäufer, indem für deren außerhalb des

Plangebiets liegende Gärten Messungen durchgeführt und Vorschläge zum Schallschutz gemacht wurden.

Andere anliegende Grundstücke bleiben im Gutachten unberücksichtigt.

Das Mitwirken der Graphic-Druck GmbH am Bebauungsplanverfahren und die Legitimation hierzu ist für die Bürger nicht nachvollziehbar, da es sich weder um ein Ingenieurbüro noch eine Gutachterfirma handelt.

Die Beteiligung dieser Firma kann also nur durch einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt sein.

Die Rolle der Firma im Verfahren ist unklar und die Befugnisse sind in den offenliegenden Unterlagen für die Bürger nicht zu erkennen.

Eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der Bürgerbeteiligung ist erschwert, da u.a. der Wille der Gemeinde Hackenheim nicht erkennbar ist und nur die Firma Graphic-Druck GmbH als Auftraggeber erscheint.

Ebenso ist den offenliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen, was die vorgenannte Firma in Auftrag gegeben hat und ob und in welchem Umfang sie dazu von der Gemeinde (Planungsträger) ermächtigt wurde.

Aus vorgenannten Gründen halten wir die Bekanntgabe des Städtebaulichen Vertrages für abwägungsrelevant und damit einhergehend die Offenlage für erforderlich.

Um den Bürgern eine vom Gesetzgeber gewollte ordnungsgemäße Beteiligung am Bebauungsplanverfahren zu ermöglichen, sollten alle zum Verfahren gehörenden Städtebaulichen Verträge der Offenlage zugeführt werden.

Die Ortsgemeinde ist hierzu nach geltender Rechtsprechung berechtigt oder je nach Vertragsinhalt (abwägungsrelevant) sogar verpflichtet (siehe OVG Berlin- Brandenburg, Urteil vom 22.09.2015 – 1 A 8.11).

Eine Vorenthaltung der zum Bebauungsplanverfahren gehörenden Verträge erweckt bei den Bürgern den Verdacht, dass etwas nicht mit rechten Dingen zugehen könnte.

Davon ausgehend, dass diese Verträge nur städtebauliche Vereinbarungen beinhalten, dürfte einer Veröffentlichung nichts im Wege stehen.

Die Gemeinde kann entscheiden, welche Unterlagen sie in die Bürgerbeteiligung einbringt und damit signalisieren, dass es nichts zu verbergen gibt.

In der Begründung vom 14.02.2020 zum Bebauungsplan „An der Ringstraße“ (1. Änderung) ist auf Seite 14 unter Punkt 10 u.a. die Kostentragung für die Realisierung des Vorhabens beschrieben. Wir erlauben uns zu zitieren:

„10 Umsetzung der Planung

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten. Die Kostentragung für die Realisierung des Vorhabens verbleibt beim Grundstückseigentümer; Einzelheiten werden vertraglich geregelt.“

Zitat Ende

Beschrieben wird hier lediglich die Kostentragung bei Realisierung des Vorhabens. Wer die Kosten trägt, wenn das Planvorhaben scheitert, ist nicht zu erkennen. Einzelheiten sollen vertraglich geregelt werden.

Die Formulierung unter Punkt 10 lässt vermuten, dass für die Ortsgemeinde Hackenheim Kosten entstehen könnten, wenn der Investor (oben Grundstückseigentümer genannt) sein Vorhaben nicht wie geplant verwirklichen kann.

Die Verträge sind daher aus unserer Sicht abwägungsrelevant und der Offenlage zuzuführen.

Die Bürger der Ortsgemeinde haben das Recht zu erfahren, ob und ggf. aus welchem Grund der Gemeinde bei Scheitern des Vorhabens Kosten entstehen könnten.

Es ist nicht zu erwarten, dass der Investor bereit ist, bei Scheitern seines Vorhabens alleine alle Kosten für die Bauleitplanung samt Gutachten und Untersuchungen zu tragen.

Deshalb werden im Normalfall derartige Regelungen in den Städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB oder sonstigen Verträgen vereinbart (vertragliche Risikoübernahme).

Abwägungsbeachtlich ist aus unserer Sicht in diesem Zusammenhang auch die Tatsache, dass schon bei einer nur teilweisen finanziellen Beteiligung der Ortsgemeinde am Risiko (Scheitern des Vorhabens) die Neutralität des Gemeinderats beeinflusst werden könnte.

Dies wäre bei einer vereinbarten Risikobeteiligung der Gemeinde unseres Erachtens z.B. dann der Fall, wenn das Abstimmungsverhalten im Rahmen der Abwägungsentscheidung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

die Planumsetzung verhindert und der Gemeinderat hierdurch der Ortsgemeinde Hackenheim Kosten aufbürden würde.

Um noch einmal zu verdeutlichen, wie verworren sich für die Bürger das Verfahren aktuell darstellt, haben wir aus den bisher einsehbaren Unterlagen nachstehende Tabelle gefertigt.

Maßnahme	Ausführung	Auftraggeber	Auftrag	Bemerkung
Planzeichnung Vom 14.02.2020	Dörhöfer & Partner Ingenieurbüro	Ortsgemeinde Hackenheim als Planungsträger	Erstellung Bebauungsplan 1. Änderung	Siehe bei Begründung
Planzeichnung Vom 02.06.2020	Dörhöfer & Partner Ingenieurbüro	Ortsgemeinde Hackenheim als Planungsträger	Erstellung Bebauungsplan 1. Änderung	Siehe bei Begründung
Textl. Festsetzung vom 14.02.2020	Dörhöfer & Partner Ingenieurbüro	Ortsgemeinde Hackenheim als Planungsträger	Erstellung Bebauungsplan 1. Änderung	Siehe bei Begründung
Textl. Festsetzung vom 02.06.2020	Dörhöfer & Partner Ingenieurbüro	Ortsgemeinde Hackenheim als Planungsträger	Erstellung Bebauungsplan 1. Änderung	Siehe bei Begründung
Begründung vom 14.02.2020	Dörhöfer & Partner Ingenieurbüro	Ortsgemeinde Hackenheim als Planungsträger	Erstellung Bebauungsplan 1. Änderung	Ziff. 1 = Die Ortsgemeinde Hackenheim beabsichtigt.... Dieser zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch...
Begründung vom 02.06.2020	Dörhöfer & Partner Ingenieurbüro	Ortsgemeinde Hackenheim als Planungsträger	Erstellung Bebauungsplan 1. Änderung	Ziff. 1 = Die Ortsgemeinde Hackenheim beabsichtigt.... Dieser zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch...
Schalltechnisches Gutachten vom 04.04.2019	GSB Schalltechnisches Beratungsbüro	Graphic Druck GmbH, 55545 Bad Kreuznach	Vom 28.11.2018 = Schalltechnisches Gutachten erstellen	Im Internet nicht veröffentlicht. Ziff. 1 und 13 = Ein privater Investor beabsichtigt....
Schalltechnisches Gutachten vom 19.05.2020	GSB Schalltechnisches Beratungsbüro	Graphic Druck GmbH, 55545 Bad Kreuznach	Vom 28.11.2018 = Schalltechnisches Gutachten erstellen	Erst bei zweiter Offenlage im Internet veröffentlicht. Ziff. 1 und 10 = Ein privater Investor beabsichtigt....
Geotechnischer Untersuchungs-bericht vom 03.04.2019	Bodenmechanisches Labor Gumm	Kapellenblick Hackenheim GmbH, Röntgenstr. 30,	Vom ??? Geotechnische Untersuchung	Erst bei zweiter Offenlage im Internet veröffentlicht.

		55543 Bad Kreuznach		Ziff. 1.1 =plant die Kapellenblick Hackenheim GmbH...
Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 26.08.2019	Viridas Dipl. – Biol. Thomas Merz 55413 Weiler	Kapellenblick Hackenheim GmbH, Röntgenstr. 30, 55543 Bad Kreuznach	Vom ??? Artenschutzrechtliche Betrachtung	Erst bei zweiter Offenlage im Internet veröffentlicht. A = Die Kapellenblick Hackenheim GmbH beabsichtigt..

Mindestens drei verschiedene Auftraggeber sind am Verfahren beteiligt. Es ist nicht erkennbar, ob die von den Firmen Graphic-Druck GmbH und Kapellenblick Hackenheim GmbH vorgenommenen Auftragserteilungen inhaltlich mit der Ortsgemeinde Hackenheim als Planungsträger abgestimmt wurden.

Aus den vorgenannten Argumenten sollten im Rahmen der Bürgerbeteiligung alle abwägungsrelevanten Unterlagen und Verträge frühzeitig der Offenlage zugeführt werden damit die Bürger ihr vom Gesetzgeber gewolltes Recht der Beteiligung ohne Behinderungen wahrnehmen können.

Wir wiederholen daher an dieser Stelle unter Hinweis auf die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Berlin Brandenburg, Urteil vom 22.09.2015 – 1 A 8.11 unsere Forderung nach Offenlage sämtlicher Verträge zum Bebauungsplanverfahrens.

Wir glauben, unsere Gründe hierfür ausreichend dargelegt zu haben.

Eine Ablehnung würden wir als Fehler im Abwägungsverfahren nach § 1 Abs. 7 BauGB betrachten.

Alle Verträge zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ bitten wir neben den sonstigen offenzulegenden Unterlagen im Internet zu veröffentlichen da eine Einsichtnahme in der Verwaltung wegen der Corona-Pandemie nur erschwert möglich sein dürfte.

Das am 29.05.2020 in Kraft getretene Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) lässt dies zu.

Wir bitten um ihr Verständnis für unsere Einwände und bedanken uns für Ihre Bemühungen.

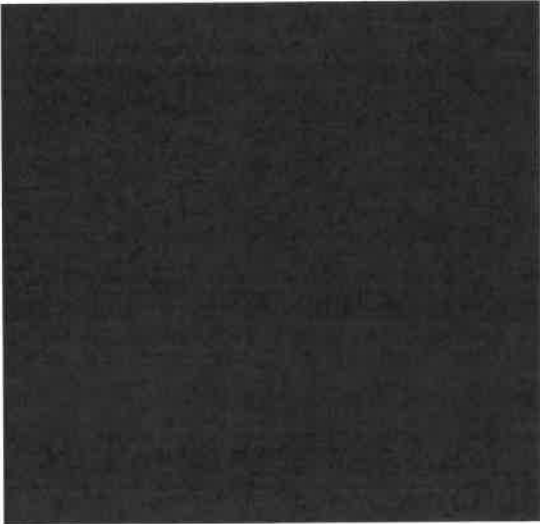
Mit freundlichen Grüßen

Anlieger des Bebauungsplangebiets



Anlieger des Bebauungsplangebiets „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim

Namensliste der Unterzeichner des Schreibens vom 23.06.2020



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö8
vom 23.06.2020**

Zu Punkt 1:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.03.2020 bis einschließlich zum 06.04.2020. Es besteht keine Verpflichtung die Unterlagen über diesen Zeitraum hinaus öffentlich auszulegen. Somit sind keine unerklärlichen Gründe dafür verantwortlich, dass diese Unterlagen nicht mehr einsehbar sind.

Da im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie im Zuge der verfügten Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen der allgemeine Publikumsverkehr in der Verwaltung gesperrt wurde, war offensichtlich, dass die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 BauGB wiederholt werden muss.

Die im „abgebrochenen“ Verfahrensschritt von Seiten des Einwenders eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden geprüft und als Abwägungsmaterial gewertet. Um die privaten und öffentlichen Belange untereinander gerecht abwägen zu können, wurde die Begründung redaktionell fortgeschrieben und einer erneuten Offenlage zugeführt. Ein Beschluss ist hierfür nicht erforderlich. Das BauGB regelt nämlich mit Ausnahme des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) nicht, ob für die einzelnen Schritte eines Bauleitplanverfahrens Beschlüsse der Gemeinde notwendig sind. Selbst die Abwägung in Einzelschritten nach jedem Beteiligungsschritt und ein jeweiliger Beschluss darüber ist bundesgesetzlich nicht vorgeschrieben, denn die endgültige Entscheidung über die Stellungnahmen fällt mit der verbindlichen Entscheidung über den Bebauungsplan (= Satzungsbeschluss).

Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 BauGB der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung. Ein städtebaulicher Vertrag ist hingegen weder Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs noch seiner Begründung. Im städtebaulichen Vertrag sind die Übernahme der Planungskosten oder von mit der Planung verbundenen Folgekosten durch den Vorhabenträger geregelt. Der städtebauliche Vertrag im gegenständlichen Fall enthält keine bebauungsplanergänzenden Regelungen und muss somit auch nicht ausgelegt werden.

Das Baurecht kennt keinen Plangewährleistungsanspruch. Eine Verpflichtung, den Bebauungsplan auch als Satzung zu beschließen, kann durch einen städtebaulichen Vertrag nicht begründet und würde gegen Verwaltungsrecht verstoßen. Sofern das Planvorhaben scheitert, liegt das Risiko beim Investor.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

Die Anregung den städtebaulichen Vertrag offenzulegen wird zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 14

Nein: 0

Enthaltung: 1

Ö8

Anlieger des Bebauungsplangebiets

„An der Ringstraße“

55546 Hackenheim



55546 Hackenheim



Hackenheim den 30.06.2020

An die

Verbandsgemeindeverwaltung

Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim

- **Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger des Bebauungsplangebietes „An der Ringstraße“ möchten wir hiermit unsere Rechte wahrnehmen und unsere Einwände im Rahmen der Bürgerbeteiligung (zweite Offenlage 08.06.2020 bis 09.07.2020) vorbringen.

Unsere bisher vorgebrachten Einwendungen sollen auch weiterhin Gültigkeit behalten.

Darauf weisen wir hiermit ausdrücklich hin, zumal die Originalunterlagen, auf die sich unsere bisherigen Einwände weitestgehend bezogen, aus unerklärlichen Gründen aus der Internet-Offenlage entfernt wurden.

Mit unserem heutigen Einwand möchten wir unsere Meinung zu den im laufenden Aufstellungsverfahren ausgetauschten Bebauungsplanunterlagen vorbringen.

Zu den im laufenden Verfahren ausgetauschten Unterlagen schildern wir nachstehend unsere Auffassung.

Sachverhalt:

Die im Rahmen der ersten Bürgerbeteiligung (02.03.2020 bis 06.04.2020) im Internet veröffentlichten (ausgelegten) Unterlagen wurden nach Eingang unserer Einwände entfernt und durch neue und abgeänderte Unterlagen (betrifft Planzeichnung, textliche Festsetzung, Begründung und Schalltechnisches Gutachten) ersetzt.

Zur Verdeutlichung und für evtl. weitere gerichtliche Überprüfungen listen wir die Daten in nachstehender Tabelle auf:

Lfd . Nr.	Unterlagen Maßnahme	Datum bei erster Offenlage	Datum bei zweiter Offenlage	Bemerkung
		02.03.2020 bis 06.04.2020	08.06.2020 bis 09.07.2020	
1	Offenlagebeschluss Gemeinderat	13.02.2020	13.02.2020	Für zweite Offenlage fraglich da Beschluss am 13.02.2020 keine zweite Offenlage enthält
2	Bekanntmachung Ortsbürgermeisterin Sylvia Fels	14.02.2020	25.05.2020	Amtsblatt und Internet
3	Planzeichnung (Datum rechts unten)	14.02.2020	02.06.2020	Beide erst nach der Gemeinderatssitzung erstellt . Können also dem Gemeinderat nicht vorgelegen haben
4	Textliche Festsetzung (Bebauungsplantext)	14.02.2020	02.06.2020	Wie Planzeichnung ohne Gemeinderatsbeschluss
5	Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“	14.02.2020	02.06.2020	Wie Planzeichnung ohne Gemeinderatsbeschluss
6	Schalltechnisches Gutachten	04.04.2019	19.05.2020	Bei erster Offenlage nicht im Internet
7	Geotechnischer Untersuchungsbericht	?	03.04.2019	Bei erster Offenlage nicht im Internet
8	Artenschutzrechtliche Beurteilung	?	26.08.2019	Bei erster Offenlage nicht im Internet

Die Originalunterlagen sind gespeichert. Bei Bedarf können Beweise geliefert werden.

Wir werten den Austausch der Unterlagen ohne Gemeinderatsbeschluss und die ebenfalls ohne Gemeinderatsbeschluss vorgenommenen Abänderungen der Unterlagen als gravierenden Verfahrensfehler und begründen nachstehend in Kurzform:

- Beide Planzeichnungen datieren nach der Beschlussfassung des Ortsgemeinderates
- Gleiches gilt für die Textlichen Festsetzungen und Begründungen
- Es befinden sich Unterlagen in der Offenlage (Bürgerbeteiligung), die so nicht dem Gemeinderatsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB entsprechen können
- Nach Eingang diverser Einwände im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden die Originalunterlagen aus der Internet-Offenlage entfernt
- Ein Gemeinderatsbeschluss hierzu kann nicht erfolgt sein, da nachweislich seit dem 13.02.2020 bis zur erneuten Offenlage keine Gemeinderatssitzung stattgefunden hat.
- Die abgeändert ausgelegten Unterlagen wurden ebenfalls nicht vom Gemeinderat beschlossen. Es fand im Zwischenzeitraum keine Sitzung statt.
- Einwände der Bürger wurden ohne Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB) benutzt, um im laufenden Verfahren einseitige Änderungen in die Ursprungsunterlagen einzufügen.
- Dem Abwägungsverfahren und der Entscheidung des Gemeinderats wurde somit unzulässig vorgegriffen
- Das Schalltechnische Gutachten wurde ebenfalls im laufenden Verfahren ausgetauscht und abgeändert, nachdem Einwände gegen das Ursprungsgutachten vorgebracht wurden
- Auch hier wurde versucht, das gesetzlich vorgeschriebene Abwägungsverfahren im Vorfeld zugunsten des Investors zu beeinflussen
- Die vorgenommenen Änderungen sind nachweislich einseitig und sollen die Einwände aus der Bürgerbeteiligung entkräften, bevor der Gemeinderat überhaupt beraten, abwägen und entscheiden konnte
- Die voreilige Bekanntgabe der Einwendungen an die Planer und Gutachter erfolgte ohne Einverständnis der Verfasser
- Ob Datenschutzverletzungen vorliegen, wird sich bei der Aufarbeitung der Angelegenheit zeigen. Auszuschließen sind sie aus unserer Sicht nicht
- Die oben geschilderten Vorgehensweisen lassen jegliche Neutralität der Verursacher vermissen, zumal aus unserer Sicht eindeutig dem Investor zugearbeitet wurde

Das oben geschilderte Vorgehen - egal von wem veranlasst - ist aus unserer Sicht rechtlich äußerst bedenklich.

Es fügt sich aber nahtlos in das bisherige Schema des Bebauungsplanverfahrens ein.

Es wird mit allen Mitteln versucht, die Interessen und Planungen des Investors durchzudrücken.

Warum dies so ist wird sich evtl. zeigen, wenn die entsprechenden Verträge der Offenlage zugeführt werden.

Wir hoffen aber immer noch, dass der Gemeinderat auch unsere Interessen als Hackenheimer Bürger berücksichtigen wird und unsere Einwände einer gerechten Abwägung unterzieht.

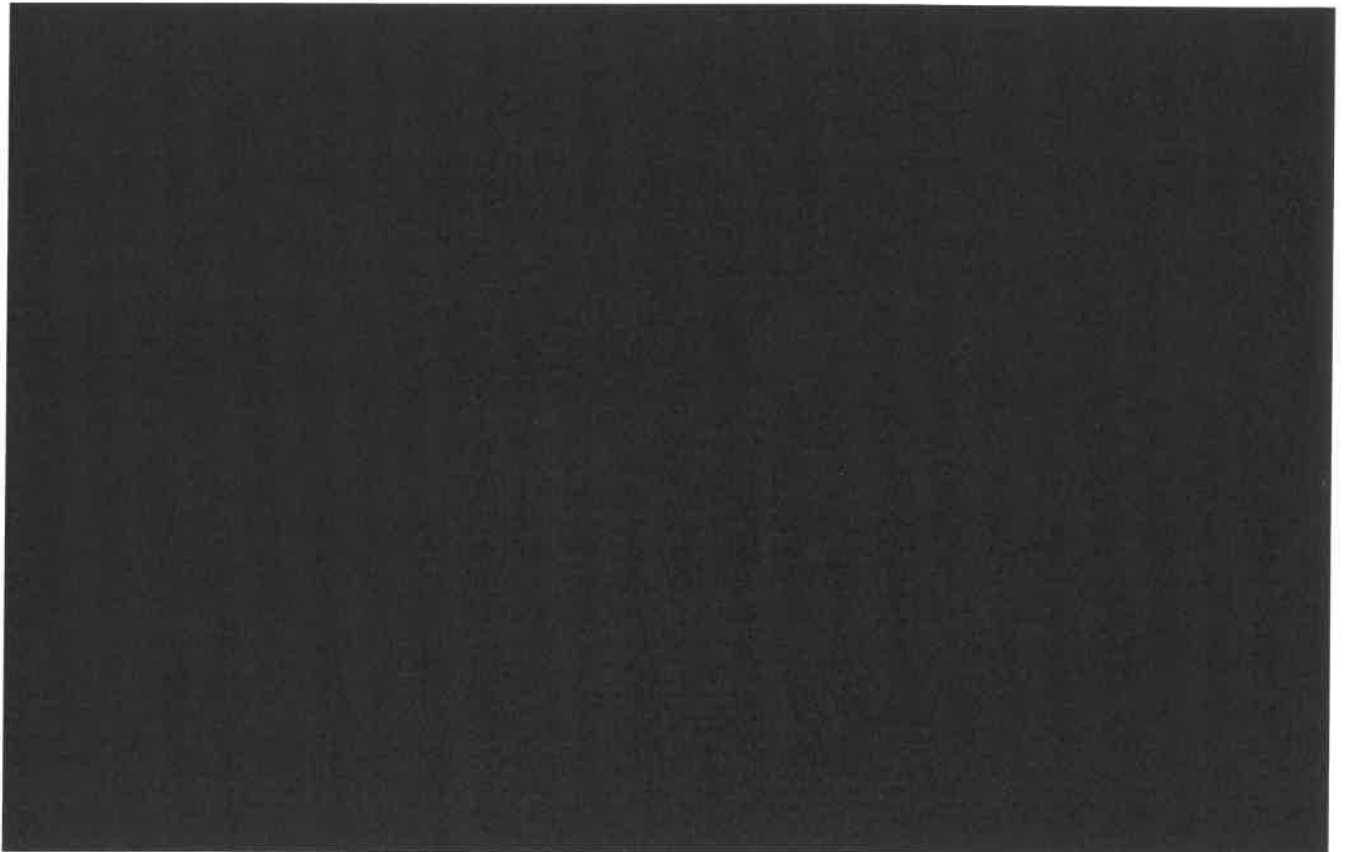
Wir bitten um lückenlose Aufklärung und Bekanntmachung, wie es zur Offenlage von Unterlagen ohne Gemeinderatsbeschluss kommen konnte und wie die Abänderungen der Originalunterlagen ohne Abwägungsbeschluss im laufenden Verfahren der Bürgerbeteiligung rechtlich zu werten sind.

Eine rechtliche Überprüfung der o.g. Vorgehensweise behalten wir uns vor.

Wir bitten um ihr Verständnis für unsere Einwände und bedanken uns für Ihre Bemühungen.

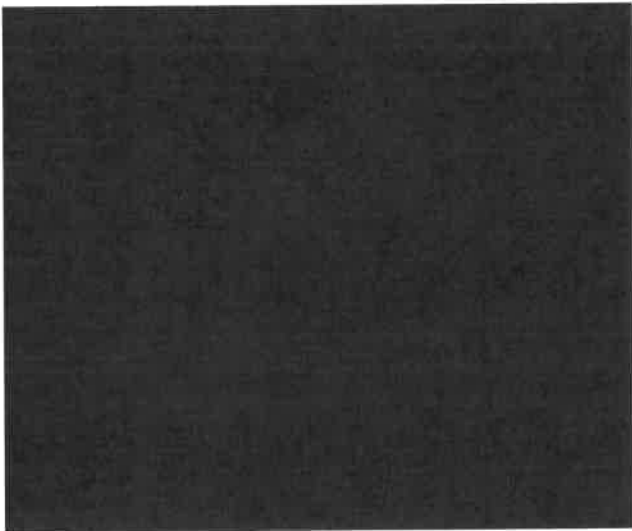
Mit freundlichen Grüßen

Anlieger des Bebauungsplangebiets



Anlieger des Bebauungsplangebiets „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim

Namensliste der Unterzeichner des Schreibens vom 30.06.2020



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö8
vom 30.06.2020**

Zu Punkt 1:

Siehe Stellungnahme vom 23.06.2020

Anlieger des Bebauungsplangebiets

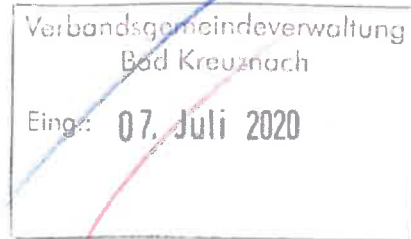
„An der Ringstraße“

55546 Hackenheim

Ö8



55546 Hackenheim



Hackenheim den 01.07.2020

An die

Verbandsgemeindeverwaltung

Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim

- Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger des Bebauungsplangebietes „An der Ringstraße“ möchten wir hiermit unsere Rechte wahrnehmen und unsere Einwände im Rahmen der Bürgerbeteiligung (zweite Offenlage 08.06.2020 bis 09.07.2020) vorbringen.

Unsere bisher vorgebrachten Einwendungen sollen auch weiterhin Gültigkeit behalten.

Darauf weisen wir hiermit ausdrücklich hin, zumal die Originalunterlagen, auf die sich unsere bisherigen Einwände weitestgehend bezogen, aus unerklärlichen Gründen aus der Internet-Offenlage entfernt wurden.

Mit unserem heutigen Schreiben möchten wir nach Einsichtnahme in den Geotechnischen Untersuchungsbericht vom 03.04.2019 unsere Meinung zu Ziffer 6.2 der Begründung vom 02.06.2020 vortragen.

Aus den im Rahmen der ersten Offenlage einsehbaren Unterlagen waren die Höhenangaben und Geländeänderungen für den „normalen“ Bürger nur schwer zu ermitteln.

In die neue Begründung vom 02.06.2020 wurden nun - ohne Gemeinderatsbeschluss – Zeichnungen mit Höhenangaben eingefügt, um zu belegen, dass sich die vom rechtsgültigen Bebauungsplan deutlich abweichenden Gebäudehöhen in die Umgebungsbebauung einfügen würden.

Diese aus unserer Sicht einseitig dargestellten Begründungen möchten wir nachstehend widerlegen indem wir unsere Feststellungen in Form einer Gesamtbetrachtung darstellen.

Unmittelbar an das Bebauungsplangebiet „An der Ringstraße“ grenzen folgende Wohnhäuser:

1. Im Westen auf dem Flurstück 4, 73/2 das Haus Bergstr. 3
2. Im Norden auf dem Flurstück 4, 62/1 das Haus Kreuznacher Str. 14a
3. Im Nordosten auf dem Flurstück 4, 63 das Haus Kreuznacher Str. 12
4. Im Süden auf dem Flurstück 4, 69/1 das Haus Ringstr. 9a

Die anderen Wohnhäuser in der Umgebung liegen weiter entfernt. Sie bleiben daher bei unserer Betrachtung unberücksichtigt.

Von den 4 an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Wohnhäusern wurde vom Planer in der abgeänderten Begründung vom 02.06.2020 das südliche Haus (Flur 4, Flurstück 69/1, Ringstraße 9a) nicht in die Vergleichsbetrachtung einbezogen.

Dieses Haus wäre u.E. am ehesten zum Vergleich der Umgebungsbebauung heranzuziehen da es

- in einem Allgemeinen Wohngebiet liegt (die 3 anderen Häuser liegen im Mischgebiet)
- in einem Gebiet liegt für das ein Bebauungsplan existiert (die 3 anderen Häuser stehen in Gebieten ohne Bebauungsplan)
- erst vor einigen Jahren im Gebiet des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans erbaut wurde

Die neuen Einzeichnungen zu einzelnen umliegenden Gebäuden wurden wohl aufgrund zwischenzeitlich eingegangener Einwendungen aus der Bürgerbeteiligung eingefügt.

Es fehlt allerdings an einem hierfür erforderlichen Beschluss des Gemeinderats.

Ob dieses Vorgehen rechtlich dem BauGB entspricht obliegt der Prüfung der zustehenden Aufsichtsbehörden.

Ungeachtet dessen ist aus unserer Sicht die Auswahl der als Vergleich herangezogenen Gebäude unzureichend und fehlerhaft.

Unseres Erachtens liegt hier ein Ermittlungsdefizit des Abwägungsmaterials zu § 1 Abs. 7 BauGB vor.

Das Haus Ringstraße 9a (Flur 4, Flurstück 69/1) wird überhaupt nicht erwähnt obwohl es direkt im Süden ganz dicht an das Bebauungsplangebiet angrenzt.

Das nördlich des Plangebiets liegende höhere Haus Flur 4, Flurstück 61 in der Kreuznacher Straße 16 wird mit Höhenangaben erwähnt, obwohl es weiter weg liegt und nicht an das Bebauungsplangebiet angrenzt. Zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Flurstück 61 liegen noch die Flurstücke 62/1 und 62/2.

Das Bestandsgebäude Kreuznacher Str. 16 kann somit unserer Meinung nach nicht zum Vergleich „Umgebungsbebauung“ herangezogen werden.

Zur Betrachtung der Umgebungsbebauung haben wir die Höhenangaben aus der Anlage 1 des zum Bebauungsplan gehörenden Geotechnischen Untersuchungsberichtes vom 03.04.2019 entnommen.



(Auszug aus Anlage 1 des Geotechn. Untersuchungsberichtes Bodenmechan. Labor Gumm vom 03.04.2019)

Betrachtet man die Höhenangaben im Hinblick auf die Umgebungsbebauung als Ganzes (= alle 4 angrenzenden Häuser) ergibt sich ein ganz anderes Bild als vom Planer in der abgeänderten Begründung dargestellt.

Die dortigen Einzelbetrachtungen können u.E. eine Gesamtbetrachtung nicht ersetzen.

Das Gelände fällt von Nord nach Süd. Bildet man von den höher gelegenen Gebäuden (Flurstücke 73/2, 62/1 und 63) eine Linie zu dem südlich gelegenen Haus (Flurstück 69/1) kann man die dazwischen geplanten neuen Häuser einem direkten Vergleich unterziehen und erhält somit einen ausreichenden Überblick zum Thema „Anpassung an die Umgebungsbebauung“.

Gleiches gilt für die Betrachtung von Westen nach Osten. Die geplanten Häuser 1 bis 9 liegen in etwa auf einer Linie zwischen den Bestandsgebäuden Flur 4, Flurstück 73/2 (Bergstraße 3) und Flur 4, Flurstück 63 (Kreuznacher Str. 12).

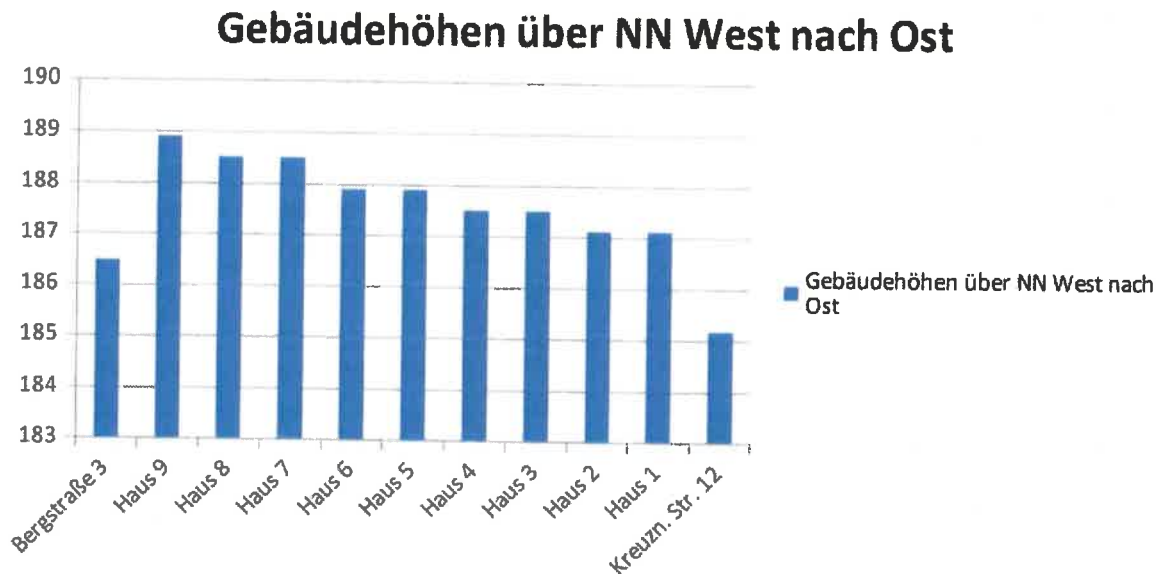
Hierzu nachstehende Tabelle:

geplante s Haus Nr.	GH über NN	liegt zwischen den Flurstücken	GH Flurst. Nr.	Differen z Höhe mtr.	GH Flurst. Nr.	Differen z Höhe mtr.	Betrachtung Richtung von / nach
1	187,1	63 und 69/1	63 = 185,16	1,94	69/1 = 183,31	3,79	NO nach S
4	187,5	62/1 und 69/1	62/1 = 190,44	2,94	69/1 = 183,31	4,19	N nach S
9	188,9	73/2 und 69/1	73/2 = 186,47	2,43	69/1 = 183,31	5,59	NW nach S
1	187,1	73/2 und 63	73/2 = 186,47	0,63	63 = 185,16	1,94	W nach O
2	187,1	73/2 und 63	73/2 = 186,47	0,63	63 = 185,16	1,94	W nach O
3	187,5	73/2 und 63	73/2 = 186,47	1,03	63 = 185,16	2,34	W nach O
4	187,5	73/2 und 63	73/2 = 186,47	1,03	63 = 185,16	2,34	W nach O
5	187,9	73/2 und 63	73/2 = 186,47	1,43	63 = 185,16	2,74	W nach O
6	187,9	73/2 und 63	73/2 = 186,47	1,43	63 = 185,16	2,74	W nach O
7	188,5	73/2 und 63	73/2 = 186,47	2,03	63 = 185,16	3,34	W nach O
8	188,5	73/2 und 63	73/2 = 186,47	2,03	63 = 185,16	3,34	W nach O
9	188,9	73/2 und 63	73/2 = 186,47	2,43	63 = 185,16	3,74	W nach O

Das geplante Haus Nr. 10 liegt nicht unmittelbar neben bzw. zwischen bestehenden Wohnhäusern.

Bei 23 von 24 Betrachtungen liegen somit die Höhen der geplanten neuen Häuser zum Teil deutlich oberhalb der Umgebungsbebauung. Lediglich bei der Betrachtung des Zwischenraums der Flurstücke 62/1 und 69/1 bleibt die geplante neue Bebauung (= Haus Nr. 4) mit 2,94 mtr. unterhalb der Umgebungsbebauung.

Von Süden betrachtet zeigt sich in Diagrammform folgendes Bild:



Aus dieser Betrachtung ist zu erkennen, dass von allen 9 neuen Häusern die Gebäudehöhen der in etwa auf gleicher Linie liegenden Bestandsgebäude (links = im Westen Bergstraße 3 und rechts = im Osten Kreuznacher Str. 12) überschritten werden.

Falls die tabellarische Beschreibung und das Diagramm nicht für eine ordnungsgemäße Abwägung ausreichen, können wir gerne noch Zeichnungen mit den Höhenlinien nachreichen. Bitte unterrichten Sie uns dann entsprechend.

Man kann aber auch die obigen Angaben leicht nachvollziehen, wenn man einfach ein Lineal an die genannten und markierten Höhenpunkte der Anlage 1 des Geotechnischen Untersuchungsberichts legt. Dann kann man direkt alle Werte ablesen und prüfen, welche neu geplanten Häuser höher oder niedriger sind als die Umgebungsbebauung.

Die Feststellung, dass sich die geplante Maßnahme in die Umgebungsbebauung einfügt, können wir aus vorgenannten Gründen nicht akzeptieren.

Bereits 1998 entschied der damalige Gemeinderat, dass sich derart hohe Häuser nicht in das Ortsbild einfügen können und setzte daraufhin u.a. die maximale Gebäudehöhe auf 7,50 mtr. Fest.

So entstand der derzeit noch rechtsgültige Bebauungsplan „An der Ringstraße“.

Es wäre für die Ortsgemeinde Hackenheim schön, wenn es dabei bleiben würde und der Bauträger seine Planung an den gültigen Bebauungsplan anpasst.

So muss das jeder machen, der dort bauen will, wo ein Bebauungsplan existiert.

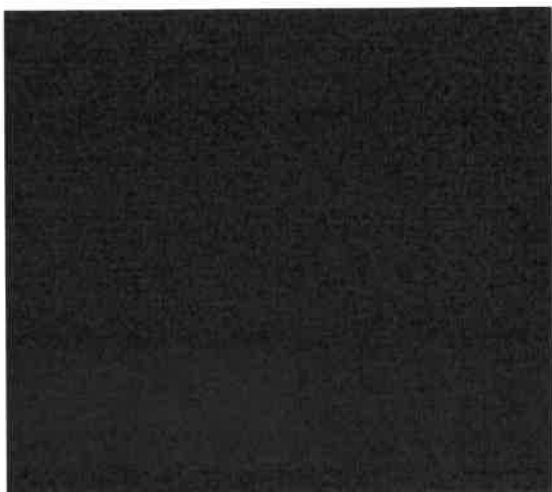
Weitere Ausführungen behalten wir uns vor.

Mit freundlichen Grüßen



Anlieger des Bebauungsplangebiets „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim

Namensliste der Unterzeichner des Schreibens vom 01.07.2020



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö8
vom 01.07.2020**

Zu Punkt 1:

Die Anregung, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans beizubehalten, wird zurückgewiesen.

Bei der Festsetzung der Geschossigkeit wurden alle benachbarten Gebäude berücksichtigt und Wert auf die örtliche Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gelegt. In die Abwägung und städtebauliche Betrachtung zur Festsetzung der Geschossigkeit und Gebäudehöhen fließen die tatsächlichen Bestandshöhen, die maximal zulässigen Höhen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die Lage und Abstände der Baugrundstücke zueinander sowie die städtebaulichen Zielsetzungen ein. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden u.a. durch die Einhaltung der nach LBauO erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird die Höhenentwicklung des geplanten Bauvorhabens auf ein klar definiertes und städtebauliches vertretbares Maß reglementiert. Unverhältnismäßig hohe Gebäude sind planungsrechtlich nicht zulässig. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine maximal zulässigen Höhen festgesetzt. Wie in der Begründung beschrieben kann durch eine geschickte Ausnutzung der GFZ (v. a. bei Keller- und Dach- bzw. Staffelgeschossen, die nicht als Vollgeschosse zu werten sind) tatsächlich mehr Geschosse und somit auch deutlich höher gebaut werden.

Die in der Tabelle und dem Diagramm ersichtlichen Ergebnisse sind nicht objektiv. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die in der Tabelle ermittelten Höhendifferenzen die Lage und Abstände der Baugrundstücke zueinander nicht in die Betrachtung fließen, dies jedoch vor dem Hintergrund der Besonnung erforderlich ist. Weiterhin wird das Gebäude auf dem Flurstück 62/1 überhaupt nicht in die Betrachtung miteinbezogen. Es entbehrt weiterhin jeglicher Objektivität, wenn das niedrigste Gebäude auf Flurstück 73/2 als Maßstab für die Beurteilung herangezogen wird und das höchste Gebäude nicht einmal Eingang in die von den Einwendern aufgestellte Tabelle findet.

Es sei hierzu erneut auf die Aussagen der Begründung verwiesen:

„Am stärksten wird das Anwesen Bergstraße 3 (Flur 4, Flurstück 73/2) betroffen sein, da dieser Flachdachbau um 2,4 m von dem planungsrechtlich möglichen Bau überragt wird. Im gegenständlichen Fall weist die Höhe des Gebäudes mit einem Flachdach des Anliegers 186,5 m ü NN auf, für den angrenzenden Neubau sind eine maximale Gebäudehöhe von 188,9 m ü NN und eine maximal zulässige Wandhöhe von 184,5 m ü NN zulässig. Der Abstand zwischen Baugrenze und Baukörper des Bestandsgebäudes Bergstraße 3 (Flur 4, Flurstück 73/2) beträgt ca. 7,7 m. Da die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen eingehalten werden, können jedoch aus Sicht des Planungsträgers keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse in Hinblick auf Besonnung, Beschattung – auch vor dem Hintergrund, dass lagebedingt allenfalls vormittags eine Beschattung durch den Neubau überhaupt erfolgen kann – auf dem Grundstück der Einwenderin festgestellt werden.

Bedingt durch die Lage der planungsrechtlich neu ermöglichten Baukörper wird auch das Bestandsgebäude Kreuznacher Straße 14a (Flur 4, Flurstück 62/1) von der Nachverdichtung betroffen sein. Hier werden südlich des Bestandsgebäudes neue bauliche Anlagen errichtet werden, was zu einer Verschattung des Grundstücks führen kann. Wie Abbildung 5 jedoch verdeutlicht, passt sich die planungsrechtlich zulässige bauliche Anlage im Geltungsbereich höhenmäßig der Geländesituation an und durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen können auch hier aus Sicht des Planungsträgers keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der

gesunden Wohnverhältnisse in Hinblick auf Besonnung, Beschattung und Belüftung festgestellt werden.“

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

An den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

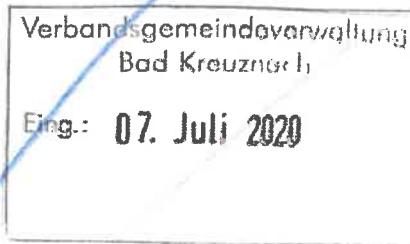
Ja: 13 Nein: 1 Enthaltung: 1

Anlieger des Bebauungsplangebiets

„An der Ringstraße“

55546 Hackenheim

Ö8



Ansprechpartner:



55546 Hackenheim

Hackenheim den 02.07.2020

An die

Verbandsgemeindeverwaltung

Bad Kreuznach

Rheingrafenstraße 11

55583 Bad Kreuznach

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim

- Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger des Bebauungsplangebietes „An der Ringstraße“ möchten wir hiermit unsere Rechte wahrnehmen und unsere Einwände im Rahmen der Bürgerbeteiligung (zweite Offenlage 08.06.2020 bis 09.07.2020) vorbringen.

Unsere bisher vorgebrachten Einwendungen sollen auch weiterhin Gültigkeit behalten.

Darauf weisen wir hiermit ausdrücklich hin, zumal die Originalunterlagen, auf die sich unsere bisherigen Einwände weitestgehend bezogen, aus der Internet-Offenlage entfernt wurden.

Unser heutiger Einwand bezieht sich auf die Verschlechterung der Belange von Umwelt und Natur durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“.

Wir schildern nachstehend unsere Feststellungen und Bedenken insbesondere zu den Themen:

- Flächenversiegelung
- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,7
- Fehlende Ausgleichsmaßnahmen für zusätzliche Flächenversiegelung von 500 m²
- Grünflächen und Bäume im Bebauungsplangebiet
- Geländeveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen

Flächenversiegelung

Aus der Planzeichnung des Bebauungsplans ist farblich nicht zu erkennen, wie sich die geplante Flächenversiegelung in der Realität darstellt.

Wir haben daher nachstehend den Lageplan aus der Verkaufsbroschüre der Volksbank Rhein Nahe Hunsrück abgebildet (siehe Abb. 1). Dieser wurde auch in abgeänderter Form als Anlage 1 im Geotechnischen Untersuchungsbericht des Bodenmechanischen Labors Gumm vom 03.04.2019 herangezogen (siehe Abb. 2).



(Abb. 1 : Auszug aus dem Lageplan der Verkaufsbroschüre der Volksbank Rhein Nahe Hunsrück)

Zu obiger Abbildung möchten wir noch erwähnen, dass einzelne Darstellungen so nicht realisiert werden können. Beispielhaft möchten wir anmerken:

- Der Grünstreifen mit den 6 Bäumen am südlichen Straßenrand ist nicht umsetzbar da lt. Bebauungsplan die Straßenbegrenzungslinie direkt auf der Grundstücksgrenze verläuft. Der Streifen wäre richtigerweise in grau = versiegelt einzuzeichnen.
- Alle 10 Terrassen (Fläche gesamt ca. 56 m²) an den Südseiten der Häuser sind in grün eingezeichnet. Lt. Baubeschreibung sollen sie aber mit Platten versiegelt werden. Diese 10 Terrassenflächen wären richtigerweise auch in grau darzustellen gewesen.
- Die 4 Bäume zwischen den Doppelhäusern und der L- Stein Mauer können dort nicht gepflanzt werden da sie genau auf der jeweiligen Grundstücksgrenze zwischen den Doppelhaushälften stehen und bei Pflanzung ein Grenzabstand von 1,5 bis 2 mtr. einzuhalten ist (dazu später mehr).
- Gleiches gilt für den Baum zwischen den Stellplätzen am Straßenende. Er ist genau auf der Grundstücksgrenze zwischen Haus 9 und 10 eingezeichnet.

Mit diesen beispielhaften Anmerkungen möchten wir nur verdeutlichen, dass die Realität leider nicht so grün aussehen kann wie im Verkaufsprospekt dargestellt.

Uns ist bekannt, dass ein Lageplan aus einer Verkaufsbroschüre nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens ist. Dass er aber Grundlage der geplanten Baumaßnahme ist wird dadurch bestätigt, dass auch das Labor Gumm sich beim Geotechnischen Gutachten daran orientiert hat.

Wie bereits oben erwähnt, zeigen wir nachstehend auch noch den Planauszug aus dem Geotechnischen Untersuchungsbericht des Bodenmechanischen Labors Gumm vom 03.04.2019.



(Abb. 2 : Auszug aus Anlage 1 des Geotechnischen Untersuchungsberichts Bodenmechanisches Labor Gumm vom 03.04.2019)

Unter Ziffer 9 ist auf Seite 16 in der Begründung zur Bebauungsplanänderung u.a. die erhöhte Flächenversiegelung wie folgt begründet. Wir zitieren:

„Schutzgüter Boden / Wasser / Klima/Luft

Maßgeblicher Wirkfaktor für die Schutzgüter ist die planungsrechtlich ermöglichte Überbauung von Grund und Boden. Die resultierende Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 und der gemäß Festsetzung beschränkten Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,7. Somit ergibt sich eine Neuversiegelung von: $2.040 \text{ m}^2 \text{ (WA)} \times 0,7 \text{ (} 0,4 \text{ GRZ} + 0,3 \text{ Überschreitung durch Nebenanlagen)} \approx 1.428 \text{ m}^2 + \text{Straßenverkehrsfläche} \approx 710 \text{ m}^2 = 2.138 \text{ m}^2$

Dieser Neuversiegelung ist jedoch die bereits planungsrechtlich mögliche Versiegelung durch bauliche Anlagen einschließlich Überschreitungen durch Nebenanlagen (bis GRZ 0,6) des Dorf- bzw. Wohngebietes von $2.095 \text{ m}^2 \text{ (MD+WA)} \times 0,6 \text{ (GRZ} + \text{Überschreitung)} \approx 1.260 \text{ m}^2$ sowie die Straßenverkehrsfläche von ca. 375 m^2 – in der Summe 1.635 m^2 – gegenüberzustellen. Somit erhöht sich de facto die planungsrechtlich mögliche Neuversiegelung um ca. 500 m^2 . Auf diesen Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen und somit zu einer Verschärfung des Wasserabflusses.

Durch den Verlust der einzelnen Gehölze und wiesenartigen Beständen mit ihrer lokalklimatischen Gunstwirkung, wie beispielsweise der Frischluftproduktion kann durch die mögliche Neuversiegelung eine Erhöhung der Wärmebelastung bewirkt werden. Unter Zugrundelegung der Lage im Innenbereich einer Ortsgemeinde sind die Auswirkungen auf das Kleinklima oder die Durchlüftungssituation als nicht erheblich zu bewerten, zumal durch die Festsetzung zu Baumpflanzungen auf den Grundstücken und der Privaten Grünfläche die Auswirkungen zu verringern vermögen.“

Zitat Ende

Bevor wir unsere inhaltlichen Bedenken formulieren möchten wir darauf hinweisen, dass bei der Berechnung der Neuversiegelung ein Fehler aufgetreten ist.

Wir verweisen auf die als Anlage 1 beigefügte Tabelle mit unseren Berechnungen und den dieser zugrunde liegenden Planzeichnung aus einem Verkaufsprospekt der Volksbank Rhein Nahe Hunsrück (siehe nachstehende Abb. 3).

In der Begründung wird die Gesamtfläche (WA) zur Berechnung der Grundflächenzahl 0,7 (= 0,4 + festgesetzter Überschreitung um 0,3) mit 2040 m^2 beschrieben.

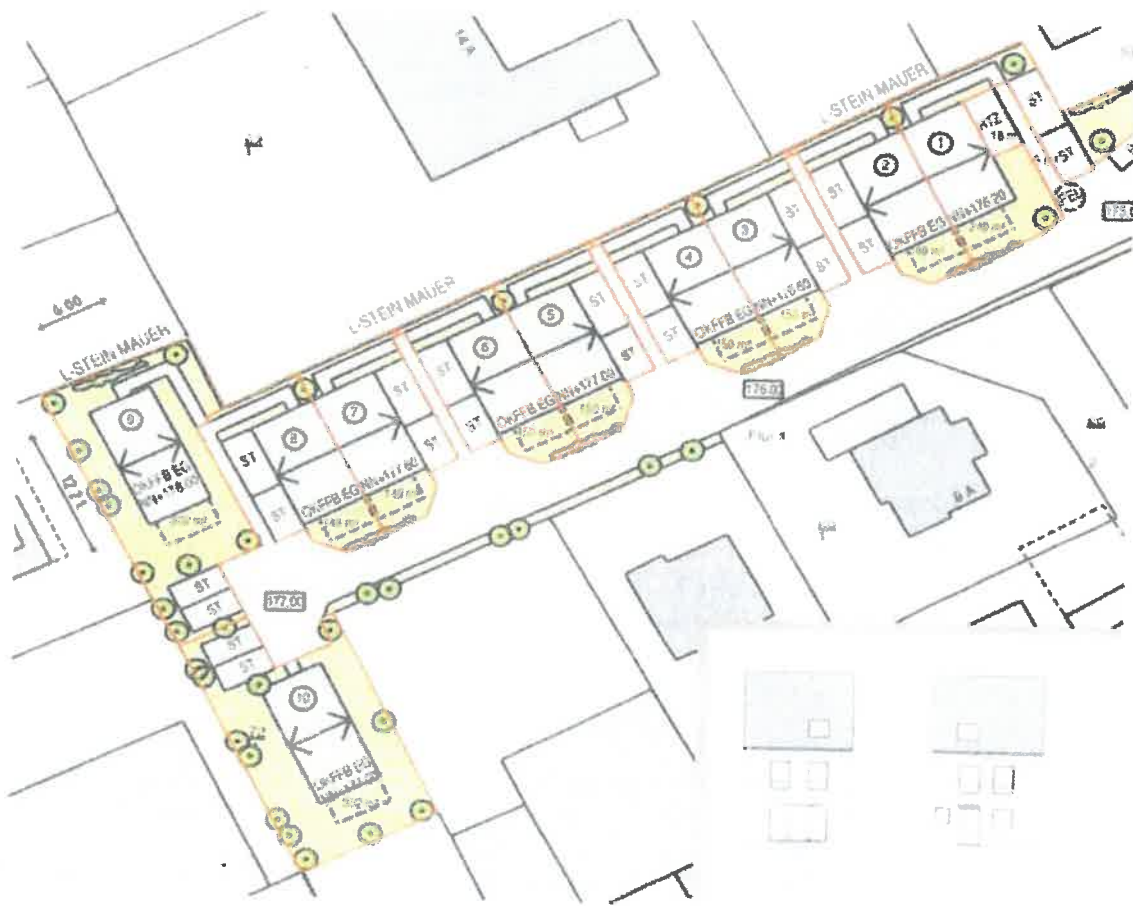
Die tatsächliche Gesamtfläche der 10 Einzelgrundstücke beträgt aber nur 1899 m^2 . Hinzuzurechnen ist noch die einzeln parzellierte Heiztechnikzentrale mit 18 m^2 .

Die für die Berechnung der Grundflächenzahl heranzuziehende Gesamtfläche wäre somit nach unserer Berechnung 1917 m^2 .

Die Differenz von 123 m^2 zu den in der Begründung angeführten 2040 m^2 ergibt sich daraus, dass der Planer irrtümlich die Gemeinschaftsgehwege zwischen den Häusern den Privatgrundstücken zugerechnet hat. Diese Gehwege sind aber voll versiegelt und von den Einzelgrundstücken abgetrennt (siehe braun eingezeichnete Grundstücksgrenzen in Abb. 3). Sie sind demzufolge den 710 m^2 der Straßenverkehrsfläche zuzurechnen und mit 100 % Versiegelungsgrad (statt 70 %) zu bewerten.

Bei derartiger Betrachtung erhöht sich die „de facto planungsrechtlich mögliche Neuversiegelung“ von ca. 500 m^2 auf $549,90 \text{ m}^2$.

Aus nachstehender Abb. 3 bitten wir vorstehende Angaben zu entnehmen. Die braunen Linien begrenzen die einzelnen Grundstücke. Die jeweilige Grundstücksgröße ist in den Terrassenfeldern ersichtlich. Klar erkennbar sind die Gemeinschaftsgehwege die direkt mit der Gemeinschaftszufahrt verbunden sind und zwischen den Häusern von Süd nach Nord verlaufen.



(Abb. 3 : Auszug aus dem Lageplan der Verkaufsbroschüre der Volksbank Rhein Nahe Hunsrück mit Angaben Grundstücksgrenzen und Grundstücksgrößen).

Ob die planungsrechtlich mögliche Neuversiegelung nun 500 m² (Berechnung Planer) oder 549,90 m² (unsere Berechnung) beträgt ist für uns nicht das größte Problem.

Die Tatsache, dass überhaupt in Zeiten von Klimawandel usw. eine zusätzliche Flächenversiegelung in dieser Größenordnung ohne Kompensationsmaßnahmen möglich sein soll, stößt bei uns auf Unverständnis.

Überall wird nach Maßnahmen gesucht um die Umwelt zu schützen und wir haben den Eindruck, dass hier in Hackenheim genau gegenteilig verfahren werden soll.

- 500 m² Grundstücksfläche entsprechen in etwa den Grundstücksgrößen von 3 Doppelhaushälften
- Ist zukunftsorientiert für Hackenheim der Verkaufserlös des Investors für 3 Doppelhaushälften (= 1.077000 Euro) wichtiger als die Belange von Umwelt und Naturschutz für alle Hackenheimer Bürger ?
- Der Investor geht, die Flächenversiegelung bleibt - mit allen Nachteilen für Hackenheim

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Als „öffentlichen Belang“ betrachten wir hier den Erhalt von 500 m² Naturfläche in und für Hackenheim, als „privater Belang“ werten wir den erhofften Verkaufserlös des Investors.

Wir bitten den Gemeinderat um entsprechende Bewertung im Rahmen des Abwägungsverfahrens nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches.

Bereits 1998 entschied der damalige Gemeinderat u.a., dass eine überdurchschnittlich hohe Flächenversiegelung nicht erfolgen soll und setzte daraufhin u.a. Kompensationsmaßnahmen in Form von Grünstreifen an den Außengrenzen und größerer Flächen für öffentliche und private Grünflächen auf dem Plangebiet fest. Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes wurden dadurch nicht erforderlich.

So entstand der derzeit noch rechtsgültige Bebauungsplan „An der Ringstraße“.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bei 7 von 10 Einzelgrundstücken

Wir bitten hierzu um Beachtung unserer Berechnungen in Anlage 1 zu unserem heutigen Schreiben. Die Flächenangaben sind in der Abb. 3 ersichtlich.

Aufgrund der uns zugänglichen Unterlagen haben wir die Flächenversiegelung der einzelnen Grundstücke berechnet (siehe Tabelle Anlage 1).

Wie oben erwähnt hat der Gemeinderat einer Überschreitung der normalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um 0,3 auf insgesamt 0,7 zugestimmt. Maximal gesetzlich zulässig wären 0,8.

GRZ 0,7 bedeutet eine zulässige Flächenversiegelung pro Einzelgrundstück von 70 %.

Das ist schon sehr viel wenn man die Versiegelung der umliegenden Grundstücke betrachtet.

Wir verzichten hierfür auf Berechnungen und empfehlen den Entscheidungsträgern eine Betrachtung vor Ort.

Nach unserer Einschätzung ist keines der angrenzenden Grundstücke so massiv versiegelt wie es im Plangebiet beabsichtigt ist.

Obwohl die mögliche Flächenversiegelung mit 70 % schon sehr hoch festgesetzt wurde, wird bei der vorliegenden Planung der zulässige Höchstwert nach unserer Berechnung (siehe Anlage 1) bei 7 von 10 Grundstücken überschritten.

Was sich schon optisch aus den Planunterlagen (siehe Abb. 1 – 3) erkennen lässt, wird durch unsere Berechnungen lt. Anlage 1 bestätigt.

Zur Verdeutlichung listen wir nachstehend die Grundstücke nach den zugeteilten Hausnummern auf:

Bereich Grundstück	Grundstück Fläche m ²	Versiegelung Fläche m ²	Versiegelung Fläche %	(private) Grünfläche	(private) Grünfläche	Überschreitung GRZ 0,7 um
DHH Haus 1	249	gesamt m ²	%	gesamt m ²	%	
	249	117,96	47,37%	131,04	52,63%	
DHH Haus 2	149	gesamt m ²	%	gesamt m ²	%	
	149	113,64	76,27%	35,36	23,73%	6,27%
DHH Haus 3	150	gesamt m ²	%	gesamt m ²	%	
	150	113,64	75,76%	36,36	24,24%	5,76%
DHH Haus 4	150	gesamt m ²	%	gesamt m ²	%	
	150	113,64	75,76%	36,36	24,24%	5,76%
DHH Haus 5	150	gesamt m ²	%	gesamt m ²	%	
	150	113,64	75,76%	36,36	24,24%	5,76%
DHH Haus 6	150	gesamt m ²	%	gesamt m ²	%	
	150	113,64	75,76%	36,36	24,24%	5,76%
DHH Haus 7	149	gesamt m ²	%	gesamt m ²	%	
	149	113,64	76,27%	35,36	23,73%	6,27%
DHH Haus 8	148	gesamt m ²	%	gesamt m ²	%	
	148	113,46	76,66%	34,54	23,34%	6,66%
EFH Haus 9	302	gesamt m ²	%	gesamt m ²	%	
	302	121,97	40,39%	180,03	59,61%	
EFH Haus 10	302	gesamt m ²	%	gesamt m ²	%	
	302	128,27	42,47%	173,73	57,53%	

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist erkennbar, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 bei der Mehrzahl der Einzelgrundstücke nicht eingehalten werden kann.

Eine Bebauung entsprechend der Planung des Investors würde nach unserer Meinung gegen die Vorgaben des Bebauungsplans verstoßen.

Um eventuellen späteren Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen halten wir eine Änderung der Planung für erforderlich.

Durch eine Reduzierung der Anzahl der Doppelhäuser könnten die einzelnen Grundstücksflächen vergrößert werden und eine Bebauung könnte unter Einhaltung der GRZ 0,7 erfolgen.

Als positiver Nebeneffekt würde sich die oben geschilderte überdurchschnittlich hohe Flächenversiegelung verringern und auf den dann größeren privaten Gartenflächen wäre auch Platz für die vorgeschriebenen Einzelbäume.

Auch zu diesem Thema bitten wir um Abwägung der öffentlichen Belange (hier aus unserer Sicht die Einhaltung der GRZ 0,7 und die verminderte Flächenversiegelung) mit den privaten Belangen (hier aus unserer Sicht dass mehr Häuser mehr Profit für den Verkäufer bedeuten).

Fehlende Ausgleichsmaßnahmen für zusätzliche Flächenversiegelung von 500 m²

Wir sind nicht damit einverstanden, dass die gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan beabsichtigte zusätzliche Flächenversiegelung von 500 m² auf dem Plangebiet ohne Ausgleichsmaßnahmen erfolgen soll.

Dies ist zwar im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB zulässig, muss aber nicht zwingend so vom Gemeinderat entschieden werden. Es handelt sich um eine „Kann- Bestimmung“.

Die zusätzliche Flächenversiegelung eröffnet u.E. dem Investor die Möglichkeit, 3 Doppelhaushälften mehr zu verkaufen als dies bei Beibehaltung der 500 m² Naturfläche möglich gewesen wäre.

Aus unserer Sicht stehen daher auch hier die Privatinteressen des Investors über den städtebaulichen Interessen der Ortsgemeinde.

Auch wenn im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichts und auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, halten wir beide möglichen Maßnahmen bei der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans für erforderlich.

Wir begründen unsere Auffassung damit, dass der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan umfangreiche Schutzmaßnahmen für Umwelt und Natur (z.B. Kompensationsmaßnahmen für Flächenversiegelungen) enthält. Es kann aus unserer Sicht nicht sein, dass man diese naturschützenden Festsetzungen jetzt durch Anwendung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB zunichte machen will.

Wir bitten den Gemeinderat, die zusätzliche Flächenversiegelung von 500 m² nicht zuzulassen.

Sollte ungeachtet unserer Bedenken dem Wunsch des Investors stattgegeben werden, bitten wir um Festsetzung geeigneter und ausreichender Kompensationsmaßnahmen im Außenbereich.

Grünflächen und Bäume im Bebauungsplangebiet

Auch zu diesem Thema ist bei der neuen Planung eine deutliche Verschlechterung der Umwelt- und Naturschutzbelange gegenüber dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan festzustellen.

Mit der Überschrift „**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**“ wird unter Punkt 6.5 der Begründung die einzige verbliebene „öffentliche“ Grünfläche beschrieben. Ein Baum soll dort gepflanzt werden (siehe Zitat weiter unten). Es handelt sich dabei um eine Fläche von nur 60 m². Nach Angaben des Planers entspricht dies lediglich 2,1 % der Gesamtfläche.

Wir zitieren aus Ziffer 4.1 der Begründung vom 02.06.2020:

„Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden zunächst für den zu ändernden Bereich der neuen Planung 16 Bäume zum Pflanzen festgesetzt. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind als nicht überbaubar festgesetzt.“

Unter Ziffer 6.5 der Begründung vom 02.06.2020 ist angeführt:

„Eine Grünfläche neben der Planstraßen am Nordostrand des Plangebietes dient als Verkehrsbegleitgrün. Die konkrete Ausgestaltung der Flächen möchte sich der Planungsträger noch offenhalten, so-dass – bis auf die vorgegebene Pflanzung eines Baumes – noch keine Maßnahmen festgesetzt werden.

Der textlich und zeichnerisch festgesetzte Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll unter anderem dazu beitragen, dass - trotz des Zieles der Nachverdichtung dieses Innenbereiches – ein gewisser Durchgrünungsgrad erzielt wird. Damit sollen die bekannten daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch weiteren Teilen der umgebenden Bestandsbebauung zugutekommt.“

Unter Punkt 1.8.2 der Textlichen Festsetzung vom 02.06.2020 ist zu lesen:

„ Auf der Grünfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung in der vorgegebenen Mindestqualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm“ zu pflanzen und zu erhalten. Der im Plan zeichnerisch festgelegte Baumstandort kann den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden.“

Unter Punkt 1.8.3 der Textlichen Festsetzung vom 02.06.2020 steht:

„ Je Wohneinheit ist im Gartenbereich ein Laubbaum II. Ordnung in der vorgegebenen Mindestqualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm“ zu pflanzen und zu erhalten.“

Mit den oben beschriebenen Verschlechterungen sind wir nicht einverstanden und begründen dies wie folgt:

- Den im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten 16 Bäumen steht bei der Planänderung nur noch 1 Baum gegenüber
- Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB sollen somit 15 Bäume gestrichen werden
- Die beschriebene Erzielung von „ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen“ ist widersprüchlich zu der Streichung von 15 Bäumen im Plangebiet
- Dieser eine verbleibende Baum kann auf der Fläche von 2810 m² nicht den beschriebenen „Durchgrünungsgrad“ bewirken
- Die unter Punkt 1.8.3 der Textlichen Festsetzung vorgeschriebenen Bäume auf den Privatgrundstücken sind u.E. im Bereich der Doppelhäuser nicht realisierbar. Die privaten Grünflächen (=Gärten) der betreffenden Grundstücke sind nach unserer Berechnung (siehe Anlage 1) nur zwischen 34 und 37 m² groß. Der nördliche Schacht zwischen L-Stein Mauer und den Hauswänden hat nach Abzug der L-Stein Mauer eine Breite von weniger als 3 Metern. Für die vorgeschriebenen Baumarten der „*Mindestqualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm*“ ist lt. § 44 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) Rheinland Pfalz mindestens ein Grenzabstand von 1,5 m einzuhalten. Die im Verkaufsprospekt der Volksbank (siehe Abb. 1) eingezeichneten Bäume müssten somit mitten im Schacht auf den gepflasterten Gehwegen gepflanzt werden.
- Auch auf den südlichen Gartenflächen der Doppelhäuser reicht der Platz nach unserer Berechnung nicht aus, um den Baum unter Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzabstände zu pflanzen. Zwischen den mit Platten versiegelten Terrassenflächen und der Grundstücksgrenze an der Straße beträgt der Abstand nach unseren Berechnungen nur ca. 1,5 m. Auch hier ist u.E. kein Platz für die vorgeschriebenen Bäume.
- Im Westen und Osten verfügen die Doppelhaushälften über keine Gartenflächen. Dort befinden sich entweder versiegelte Stellplätze oder die andere Doppelhaushälfte. Für den vorgeschriebenen Baum ist auch hier kein Platz
- Die festgesetzten Maßnahmen für den Ersatz der 15 „gestrichenen“ Bäume sind u.E. aus den oben genannten Gründen nicht umsetzbar.

Wir bitten daher den Gemeinderat, den Bauträger zu verpflichten, die im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten 16 Bäume im Bereich des jetzigen Bebauungsplangebiets zu pflanzen.

Entsprechende Flächen hierfür bitten wir im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen auszuweisen.

Bei dem Entwurf vom 02.06.2020 zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ vermissen wir sowohl in der Planzeichnung als auch bei der Begründung und der textlichen Festsetzung den im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen südlich der Privatstraße.

Zwar ist dieser mit 6 Bäumen im Verkaufsprospekt der Volksbank eingezeichnet (siehe Abb. 1 und 3), in der Realität aber nicht umsetzbar. In der neuen Planzeichnung verläuft die Straßenbegrenzungslinie (grüne Linie) direkt auf der Grundstücksgrenze zwischen dem Plangebiet und den südlichen Grundstücken.

Wir bitten den Gemeinderat, die damaligen Festsetzungen auch in den neuen Bebauungsplan (1. Änderung) zu übernehmen.

Der Grünstreifen kann dann als öffentliche Grünfläche betrachtet werden und somit als Kompensationsmaßnahme die zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 500 m² etwas vermindern.

Der südlich an die Erschließungsstraße angrenzende Winzerbetrieb Grünwald – Schima wurde nebst Straußwirtschaft und Parkplatz im Schalltechnischen Gutachten nicht bewertet.

Dass dies noch nachgeholt werden muss ist aus unserer Sicht unstrittig.

Die erneute Festsetzung des o.g. Grünstreifens zwischen der Privatstraße (Gemeinschaftszufahrt) und den südlich angrenzenden Grundstücken hätte den positiven Nebeneffekt, dass dort die evtl. aus dem Schalltechnischen Gutachten abzuleitenden Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden könnten.

Geländeveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus diversen Höhenangaben in den uns bekannten Unterlagen und aus dem Geotechnischen Untersuchungsbericht des Labors Gumm vom 03.04.2019 haben wir entnommen, dass fast über das gesamte Plangebiet massive Geländeveränderungen vorgenommen werden sollen.

Es sollen im Süden Aufschüttungen erfolgen, im Norden Abgrabungen. Von erforderlichen Aushubtiefen bis zu 3 Meter kann man im Bodengutachten vom 03.04.2019 lesen.

Dies Alles nur, damit der Investor seine 10,90 mtr. hohen Häuser vom Haustyp Classic 146 auf dem Grundstück platzieren kann.

Bekanntlich rücken die geplanten Häuser bis zum Mindestgrenzabstand von 3 mtr. an die Nachbargrenzen heran. Dort werden im nördlichen und nordwestlichen Bereich gravierende Abgrabungen direkt an den Grundstücksgrenzen erfolgen.

Leider enthält die Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“ keinerlei Planzeichen über Art und Lage der geplanten Geländeveränderungen. Eine ordnungsgemäße Wahrnehmung unserer Rechte im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist uns daher nicht möglich.

Möglichkeiten für die Verwendung von Planzeichen für Aufschüttungen und Abgrabungen im Bebauungsplanverfahren enthält die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 in der am 04.05.2017 zuletzt geänderten Fassung.

§ 9 BauGB beschreibt den Inhalt von Bebauungsplänen. Dort ist unter Abs. 1 Nr. 17 angeführt, dass im Bebauungsplan die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt werden können.

Dies beantragen wir hiermit da die beabsichtigte Geländeveränderung ein gravierender Bestandteil der geplanten Maßnahme (1. Änderung des Bebauungsplans) darstellt.

Die zu verwendenden Planzeichen sind in der Planzeichenverordnung (PlanZV) unter Ziff. 11 erläutert (Ziff. 11.1 = Flächen für Aufschüttungen, Ziff. 11.2 = Flächen für Abgrabungen).

Ziff. 15.9 beschreibt die Planzeichen für Flächen von Aufschüttungen und Abgrabungen die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Hiervon betroffen ist bei der geplanten Bebauungsplanänderung insbesondere der südliche Rand der Privatstraße. Dieser liegt gem. Planzeichnung größtenteils genau auf der Grundstücksgrenze des Plangebietes.

Wir bitten aus o.g. Gründen den Gemeinderat unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen mit den dazugehörigen Höhenangaben im Bebauungsplan festzusetzen und in den Planunterlagen einzuzeichnen. Hierbei halten wir auch die Darstellung der hangssichernden Maßnahmen (Stützmauern, Böschungen usw.) in der Begründung und in der Textlichen Festsetzung für erforderlich.

Den geänderten Plan bitten wir im Rahmen einer erneuten Offenlage der Öffentlichkeit zugänglich zu machen (§ 3 BauGB).

Dem Gemeinderat dürften die Hangbewegungen und die daraus in der Vergangenheit festgestellten Bauschäden an Bestandsgebäuden in der Nähe des Plangebiets und am Belag der St. Michael Straße bekannt sein.

Die geplante Maßnahme mit den beabsichtigten Geländeänderungen in der Hanglage beunruhigt uns als Anwohner sehr. Wir befürchten Schäden an unseren Grundstücken und Gebäuden.

Die Geländeänderungen werden vom Bauträger veranlasst, der Gemeinderat legitimiert dies ggf. durch eine evtl. Zustimmung zur geplanten Maßnahme.

Wir bitten daher den Gemeinderat, gutachterlich prüfen zu lassen, wie unsere Häuser und Grundstücke vor den zu erwartenden Schäden geschützt werden können. Sämtliche Kosten hierfür bitten wir dem Bauträger vertraglich zuzuordnen (Verursacherprinzip).

Das entsprechende Gutachten bitten wir im Rahmen einer erneuten Offenlage der Öffentlichkeit zugänglich zu machen (§ 3 BauGB). Die Bürger können somit die Auswirkungen der Maßnahme prüfen und besser einschätzen und sich ggf. dazu im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung äußern.

Die Geländeänderungen sind von uns nicht gewollt und nicht veranlasst. Die Kosten für Beweissicherungsmaßnahmen vor Beginn der Baumaßnahmen sind daher ebenfalls vom Bauträger (Verursacherprinzip) zu tragen.

Wir bitten den Gemeinderat, dies mit dem Investor vertraglich zu vereinbaren.

Eine Kopie des entsprechenden Vertrages bitten wir uns zu übermitteln damit wir in evtl. erforderlich werdenden Zivilgerichtsverfahren (§ 909 BGB) darauf Bezug nehmen können.

Die geplante Privatstraße (Gemeinschaftszufahrt) liegt lt. Anlage 1 zum Geotechnischen Untersuchungsbericht vom 03.04.2019 (siehe Abb. 2) auf einem Höhengniveau zwischen 177,00 m und 174,50 m über NN (West nach Ost). Die südlich angrenzenden Gärten liegen auf einer Höhe zwischen 177,55 m und 173,90 m über NN (West nach Ost). Die geplante Straße verläuft somit nicht auf dem Niveau des gewachsenen Bodens. Aus den Planunterlagen ist nicht erkennbar, wie die angrenzenden Privatgrundstücke gegenüber der Fahrbahn abgesichert werden sollen. Die Straßenbegrenzungslinie verläuft lt. Planzeichnung direkt auf der Grundstücksgrenze.

Benachteiligungen der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke im Sinne des § 15 BauNVO sind aus unserer Sicht nicht ausgeschlossen.

Wie bereits oben erwähnt halten wir eine Ergänzung der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB und eine erneute Offenlage für erforderlich.

Wir bitten daher um entsprechende Berücksichtigung im Abwägungsverfahren.

Das Thema „Geländeänderungen“ ist aus unserer Sicht abwägungsrelevant nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Der Schutz unserer Bestandsgebäude liegt u.E. im allgemeinen (städtebaulichen) Interesse.

Würde nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan gebaut, wären derart massive Geländeänderungen mit all den für unser Eigentum zu erwartenden Nachteilen nicht erforderlich.

Wir bitten den Gemeinderat unsere Bedenken und Befürchtungen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Weitere Ausführungen behalten wir uns vor.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Tabelle Ermittlung Flächenversiegelung Seite 1 bis 3

Ermittlung Flächenversiegelung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Ringstraße" durch die Anlieger (Stand Juni 2020)

Bereich Grundstück	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Grundstück Fläche m²	Haus Fläche m²	Terrasse Fläche m²	2 Stelpl. ca. m²	Priv. Gehweg ca. m²	L-Stein-Wand ca. m²	Versiegelung Fläche m²	Versiegelung Fläche %	(private) Grünfläche	(private) Grünfläche
DHH Haus 1	249	10,54 x 6,16 64,93	lt. Prospekt 5,63	11 x 3 33	12 x 1 12	20 x 0,12 2,4	gesamt m² 117,96	% 47,37%	gesamt m² 131,04	% 52,63%
DHH Haus 2	149	10,54 x 6,16 64,93	lt. Prospekt 5,63	11 x 3 33	9 x 1 9	9 x 0,12 1,08	gesamt m² 113,64	% 76,27%	gesamt m² 35,36	% 23,73%
DHH Haus 3	150	10,54 x 6,16 64,93	lt. Prospekt 5,63	11 x 3 33	9 x 1 9	9 x 0,12 1,08	gesamt m² 113,64	% 75,76%	gesamt m² 36,36	% 24,24%
DHH Haus 4	150	10,54 x 6,16 64,93	lt. Prospekt 5,63	11 x 3 33	9 x 1 9	9 x 0,12 1,08	gesamt m² 113,64	% 75,76%	gesamt m² 36,36	% 24,24%
DHH Haus 5	150	10,54 x 6,16 64,93	lt. Prospekt 5,63	11 x 3 33	9 x 1 9	9 x 0,12 1,08	gesamt m² 113,64	% 75,76%	gesamt m² 36,36	% 24,24%
DHH Haus 6	150	10,54 x 6,16 64,93	lt. Prospekt 5,63	11 x 3 33	9 x 1 9	9 x 0,12 1,08	gesamt m² 113,64	% 75,76%	gesamt m² 36,36	% 24,24%
DHH Haus 7	149	10,54 x 6,16 64,93	lt. Prospekt 5,63	11 x 3 33	9 x 1 9	9 x 0,12 1,08	gesamt m² 113,64	% 76,27%	gesamt m² 35,36	% 23,73%
DHH Haus 8	148	10,54 x 6,16 64,93	lt. Prospekt 5,63	11 x 3 33	9 x 1 9	7,5 x 0,12 0,9	gesamt m² 113,46	% 76,66%	gesamt m² 34,54	% 23,34%
DHH Gesamt	1295	519,44	45,04	264	75	9,78	913,26	70,52%	381,74	29,48%

Ermittlung Flächenversiegelung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Ringstraße" durch die Anlieger (Stand Juni 2020)

Bereich Grundstück	1 Grundstück Fläche m²	2 Haus Fläche m²	3 Terrasse Fläche m²	4 2 Stellpl. ca. m²	5 Priv. Geh- weg ca. m²	6 L-Stein-Wand ca. m²	7 Versiegelung Fläche m²	8 Versiegelung Fläche %	9 (private) Grünfläche	10 (private) Grünfläche
EFH Haus 9	302	12,21 x 6,00	lt. Prospekt	5,5 x 6	4,5 x 1	46,5 x 0,12	gesamt m²	%	gesamt m²	%
	302	73,26	5,63	33	4,5	5,58	121,97	40,39%	180,03	59,61%
EFH Haus 10	302	12,21 x 6,00	lt. Prospekt	5,5 x 6	9 x 1	61,5 x 0,12	gesamt m²	%	gesamt m²	%
	302	73,26	5,63	33	9	7,38	128,27	42,47%	173,73	57,53%
EFH Gesamt	604	146,52	11,26	66	13,5	12,96	250,24	41,43%	353,76	58,57%
10 Grundstücke	1899	665,96	56,3	330	88,5	22,74	1163,5	61,27%	735,5	38,73%
Grünfläche	60									
Straßenver- kehrsfäche	710						0	0%	60	100%
Heiztechnik- zentrale	18						18	100%	0	0%
Summe	2687									
Gemeinschafts- Gehwege	123						123	100%	0	0%
Gesamtbilanz	2420						2014,5	71,69	795,5	28,31

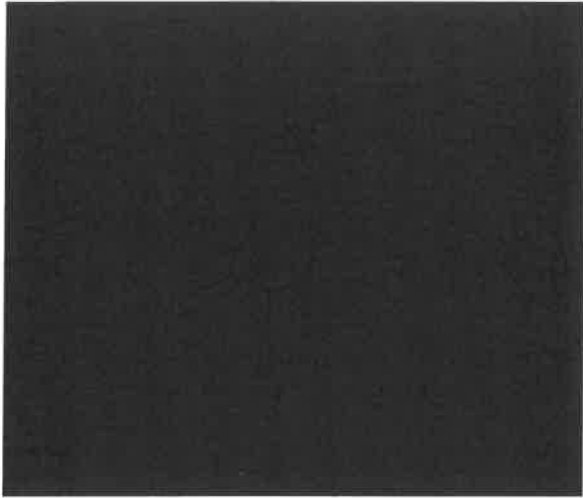
Legende:	
Spalte 1	Grundstücksflächen zu Häusern 1 - 10 und Heiztechnikzentrale aus Lageplan im Verkaufsprospekt der Voba Rhein Nahe Hunsruck
Spalte 2	sonstige Flächen aus Ziff. 11 der Begründung zum Bebauungsplan vom 14.02.2020, Gemeinschaftsgehwege = Diff. zur Flächenbilanz
Spalte 3	Grundflächen zu Häusern 1 - 10 und Heiztechnikzentrale aus Lageplan im Verkaufsprospekt der Volksbank Rhein Nahe Hunsruck
Spalte 4	Terrassenflächen lt. m ² Angaben im Verkaufsprospekt der Volksbank Rhein Nahe Hunsruck
Spalte 5	Stellplatzflächen in m ² lt. eigener Berechnung aus Lageplan zum Geotechn. Untersuchungsbericht vom 03.04.2019 Anlage 1
Spalte 6	Private Gehwegflächen in m ² lt. eigener Berechnung aus Lageplan zum Geotechn. Untersuchungsbericht vom 03.04.2019 Anlage 1
Spalte 7	Versiegelungsflächen L-Stein- Mauern an Außengrenzen in m ² lt. eigener Berechnung aus Lageplan zum Geotechn. Untersuchungsbericht vom 03.04.2019 Anlage 1. Länge Außengrenze x 0,12 m (Wanddicke L- Stein) waagrechter Schenkel unberücksichtigt
Spalte 8	Summe Spalten 2 bis 6 in % zu Spalte 1 (Grundstücksgröße)
Spalte 9	Differenz aus Spalte 1 zu Spalte 7 in m ² (unversiegelte Flächen)
Spalte 10	unversiegelte Flächen in % aus Spalte 9 zu Spalte 1

Ergebnis:

1. In der Gesamtbilanz werden 71,69 % des Bebauungsplangebietes versiegelt
2. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Einzelgrundstück beträgt 0,7 (= 70 % der Grundstücksfläche). Hierbei ist schon eine Überschreitung der normalen GRZ (= 0,4) auf 0,7 eingerechnet. 70 % dürfen maximal versiegelt werden.
3. Lediglich 3 der 10 Grundstücke bleiben unter dem zulässigen Höchstwert. Bei Haus 1 ist dies durch die Freifläche vor der Heiztechnikzentrale bedingt, bei den beiden Einzelhäusern 9 und 10 durch die etwas größeren Freiflächen
4. Bei den 7 Doppelhaushälften (Häuser 2 bis 8) wird die max. zulässige Grundflächenzahl jeweils überschritten
5. Die Einhaltung der GRZ könnte erreicht werden wenn die Anzahl der Doppelhäuser (= versiegelte Flächen) reduziert wird

Anlieger des Bebauungsplangebiets „An der Ringstraße“ 55546 Hackenheim

Namensliste der Unterzeichner des Schreibens vom 02.07.2020



**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans `An der Ringstraße`
Ortsgemeinde Hackenheim**

**Stellungnahme Ö8
vom 02.07.2020**

Zu Punkt 1:

Die Anregung, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans beizubehalten, wird zurückgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. vorab veröffentlichte Exposees der Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück keine Rechtswirkung entfalten. Ein solches Exposee wurde auch nicht der Offenlage zugeführt und kann daher auch nicht kommentiert werden.

Maßgeblich für Beurteilung der Versiegelung sind die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan. Eine Überschreitung dieser Maße ist nicht zulässig. Daher laufen auch Berechnungen der GRZ und ihre angebliche Überschreitung auf Grundlage von Abbildungen aus dem Baugrundgutachten oder Verkaufsprospekten ins Leere, auf dieser Grundlage können keine Fehler der Versiegelungsbilanz, die sich allein auf die Festsetzungen bezieht, geltend gemacht werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da ein nicht mehr genutztes Gelände einer Folgenutzung zugeführt wird. Die Planung entspricht daher dem Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV), wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung habe. Um der Innenentwicklung substanziell Raum zu schaffen, ist es erforderlich, auch Festsetzungen von Bebauungsplänen nachverdichtend zu ändern. Dass dabei insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des über 20 Jahre alten rechtskräftigen Bebauungsplans geändert werden, ergibt sich vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einerseits aus sowie der geänderten Nachfrage sowie der Vorgabe des kostengünstigen Bauens andererseits.

Im Plangebiet sind es – wie in der Begründung in Kapitel 9.3 beschrieben – vorwiegend die städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt werden. Insbesondere die Schaffung von Wohnbauland – als zentrales Ziel der Bebauungsplanung – weist an diesem bereits erschlossenen, an ein Baugebiet angrenzenden Standort ein hohes Gewicht auf. Bei einem Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Fläche müssten diese Bauflächen an anderer Stelle im Randbereich des Gemeindegebietes entwickelt werden.

Zu Punkt 2:

Die Anregung, einen Ausgleich für die planungsrechtlich mögliche zusätzliche Versiegelung zu erbringen, wird zurückgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird. In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Somit ist eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen nicht geboten.

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht trotz der angestrebten Nachverdichtung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vor, die neben den zeichnerischen Festsetzungen auch rein textliche Festsetzungen umfasst. Somit ist es nicht nur die 60 m² große Grünfläche, sondern auch die unter den Ziffern II.1.8.1 bis 1.8.3 genannten Vorgaben in Form der wasserdurchlässigen Bauweise auf Kfz-Stellplätzen sowie einer Baumpflanzung auf der Privaten Grünfläche sowie je Wohneinheit in den

Gartenbereichen (also maximal 13 Bäume), die nachweisliche kleinklimatische Gunstwirkungen entfalten und den Eingriff verringern.

In der Gesamtabwägung werden die die Belange von Umwelt- und Naturschutz in diesem innerörtlichen Bereich vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung den öffentlichen Belangen (hier: städtebauliche Zielsetzung der Nachverdichtung, Entlastung Ringstraße) hinten angestellt.

Im Sinne einer Gleichbehandlung anderer Projektträger, die einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entwickeln und keinen Ausgleich für die Nachverdichtung erbringen müssen, wird von einem externen Ausgleich abgesehen.

Zu Punkt 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass die festgesetzten Bäume nicht realisierbar sind, entbehrt jeglicher Grundlage, da diese durchaus in den Gartenbereichen entlang der Privatstraße realisierbar sind. Daher ist auch die Schlussfolgerung, dass im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan 15 Bäume weniger gepflanzt werden, unzutreffend, da insgesamt 14 Baumpflanzungen verbindlich festgesetzt sind was einer Differenz von zwei Bäumen entspricht.

Zu Punkt 4:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Inhalt eines Bebauungsplans ist in § 9 BauGB geregelt. § 9 Abs. 1 BauGB enthält eine abschließende Aufzählung aller Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan. Die Festsetzung von Abgrabungen und Aufschüttungen im Sinne des Einwenders ist in diesem Katalog nicht enthalten. Die Fragestellung ist daher nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans, da dieser die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke festsetzt.

Eine Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB ist nicht geboten, da es sich bei Aufschüttungen um selbstständige, dauerhafte Vorhaben handeln muss, die nicht im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben stehen, beispielsweise Abraumhalden, o.ä. Abgrabungen im Sinne der Festsetzung wären beispielsweise Abgrabungen, die der Gewinnung von Bodenschätzen dienen. Ebenso ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 nicht geboten, da sich diese auf Aufschüttungen und Abgrabungen des Straßenkörpers auf Privatgrundstücken bezieht und solche nicht erforderlich werden.

Sämtlicher Gefälleausgleich wird gemäß dem Stand der Technik mittels einer Stützwand oder der Ausbildung von Böschungen oder einer Kombination auf dem eigenen Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches überwunden, so dass eine Gefährdung des Nachbargrundstücks ausgeschlossen ist.

Wie in der Begründung auf Seite 8 beschrieben, befindet sich der Geltungsbereich außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht verzeichnet.

Es wurde ein Baugrundgutachten nach dem einschlägigen Stand der Technik erstellt und der Offenlage zugeführt. Im Zuge der Auswertung der eingegangenen Stellungnahme wurde das Bodenmechanische Labor GUMM erneut einbezogen. Mit Schreiben vom 21.07.2020 wurde vom Fachgutachter eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben, die als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt ist. Auch der Fachgutachter bestätigt die Lage außerhalb von vermuteten und

nachgewiesenen Rutschgebieten. Die dort aufgeführten Allgemeinen Hinweise und Empfehlungen werden zur Wahrung der kommunalen Hinweispflicht in die Allgemeinen Hinweise der textlichen Festsetzungen übernommen und dem Bauträger zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet.

Es sei darauf hingewiesen, dass das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz als zuständige Fachbehörde das Thema Hangrutschung in seinen Stellungnahmen nicht thematisiert.

Zusätzliche Untersuchungen sind auf Ebene der Bauleitplanung daher nicht erforderlich.

Beschlussempfehlung:

Der Planungsträger nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis. Sie werden gemäß den jeweils aufgeführten Erläuterungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Bedenken werden aus den erläuterten Gründen zurückgewiesen.

An den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis Ortsgemeinderat:

Ja: 12

Nein: 0

Enthaltung: 3