

ORTSGEMEINDE LAMBSHEIM
BEBAUUNGSPLAN
„MÜNCHGRABENSTRASSE 7 -9“
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE ANHÖRUNG
DER NACHBARGEMEINDEN, DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖF-
FENTLICHER BELANGE

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Verbandsgemeindeverwaltung hat in der Zeit von 15.07.2024 bis 14.08.2024 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen vier Stellungnahmen ein.

Stellungnahme 1: Mehrere Bürger mit gemeinsamer Stellungnahme	
Schreiben vom 13.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
hiermit legen wir, ich ■■■ als Besitzer der Häuser in der Frankenthalerstr■■■ sowie auch die Mieter der genannten Objekte, Einspruch gegen den Bauantrag der Firma Kempf Wohnbau GmbH für den Bau zweier mehrstöckiger Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten in der Münchgrabenstraße 7-9 ein. Die Gründe für den Einspruch: • Gebietsverträglichkeit ○ die Vielzahl der Wohneinheiten und die dadurch zusätzlichen entstehenden Parkplatzprobleme	Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass durch das geplante Vorhaben ein erhöhter Stellplatzbedarf entstehen wird. Um diesem Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen, ist im Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift zur Zahl der notwendigen Stellplätze – in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße – festgesetzt. Durch diese Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen muss. Der öffentliche Straßenraum kann so weitgehend von parkenden Fahrzeugen frei gehalten werden.
○ zusätzliches Verkehrsaufkommen und die dadurch entstehenden Verkehrssicherheiten und Lärmbelastigungen	Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass durch das geplante Vorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht. Dieses Verkehrsaufkommen wird allerdings nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Lärmbelastung im Vergleich zur Bestandssituation führen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass mit der Überplanung der Flächen einer Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit die planungsrechtliche Grundlage entzogen wird. Auch eine gewerbliche Nachnutzung der leer stehenden Scheunen ist dann nicht mehr zu erwarten. Sowohl eine Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung als auch eine gewerbliche Nutzung von Teilen des Gebäudebestandes würde jedoch zu erheblich höheren zusätzlichen Immissionen und voraussichtlich auch zu einem insgesamt erhöhten Verkehrsaufkommen führen. In Bezug auf die Verkehrssicherheit ist durch die Umsetzung der Planung nicht mit einer signifikanten Erhöhung der Gefährdungssituation zu rechnen.

• Rücksichtnahmegebot ○ die Lebensqualität wird eingeschränkt durch den Wegfall der langjährigen Grünflächen	Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass durch die Planung im rückwärtigen Bereich eine Grünfläche entfällt. Insgesamt ist das Plangebiet jedoch derzeit zu etwa 70% versiegelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich im Ergebnis eine Entsiegelung auf ca. 170 m². Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf die ökologische Situation für das Wohnumfeld ergeben sich damit nicht. Nicht zu verkennen ist, dass sich durch eine heranrückende Wohnbebauung Auswirkungen auf die Lebensqualität im Bereich der Nachbargrundstücke ergeben. Die Ortsgemeinde ist jedoch gehalten, dem in Lamsheim zweifelsohne bestehenden Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung Rechnung zu tragen. Die Veränderungen der nachbarlichen Verhältnisse bleiben jedoch in einem für bebaute Innerortslagen regelmäßig üblichen Maß und können daher als zumutbar bewertet werden.
• Beeinträchtigung Lärm und Emission ○ Lärmbelästigung, sowie Geruchsbelästigung durch die vielen Fahrzeuge im Hofbereich	Die vorgesehene Bebauung entspricht in ihrer Dichte und Wohnungsanzahl den baulichen Strukturen, die innerhalb der bebauten Ortslagen, insbesondere in den bereits langjährige bebauten Teilen der Ortslagen, üblich sind. Die durch solch ortstypischen Bebauungsstrukturen entstehenden Auswirkungen durch fahrzeugbedingte Emissionen können als regelmäßig zumutbar eingestuft werden und sind hinzunehmen. Der Anregung kann jedoch Rechnung getragen werden, indem die Fläche für Stellplätze und Garagen um 5 m von der nördlichen Grenze des Flurstücks 2367/2 abgerückt wird.
○ durch den Spielplatz der direkt an unsere Terrassen und Gärten grenzt	Im Bebauungsplan ist kein Spielplatz festgesetzt. Dessen ungeachtet ist gemäß § 11 Landesbauordnung für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen ein Spielplatz für Kleinkinder herzustellen. Die Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, sind gemäß § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Insofern wird kein städtebaulicher Regelungsbedarf zur Begrenzung der Lage möglicher Spielflächen gesehen.
• Verkehrswertminderung ○ durch die prekäre Grenzsituation	Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise ist gewährleistet, dass im Zuge der geplanten Neubebauung bauliche Strukturen entstehen, die die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände einhalten müssen. Eine „prekäre“ Grenzsituation ist nicht erkennbar. Vielmehr ergeben sich Grenzsituationen, die sowohl in der altbebauten Ortslage als auch in Neubaugebieten üblich sind.
Vorschlag: Haus B (wahrscheinlich 3 Familienhaus) nicht bauen und dadurch die Grünfläche erhalten und die Nachbarschaftsgrenzsituation entschärfen. Die Gesundheits-	Die Ortsgemeinde ist gehalten, dem in Lamsheim zweifelsohne bestehenden Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung Rechnung zu tragen. Das Anwesen

und Lebensqualität der Nachbarn verbessern. Auch die Parkplatzsituation kann dadurch entschärft werden.	Friedhofstraße 7 – 9 bietet sich einschließlich der rückwärtig gelegenen unbebauten Gartenfläche für solch eine Innenentwicklung an. Die Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke bleiben in einem für bebaute Innerortslagen regelmäßig üblichen Maß und können daher als zumutbar bewertet werden.
Beschluss: Die Fläche für Stellplätze und Garagen wird um 5 m von der nördlichen Grenze des Flurstücks 2367/2 abgerückt. Im Übrigen hält die Ortsgemeinde an der Planung fest.	

Stellungnahme 2: Ein Bürger	
Schreiben vom 11.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
Ich teile die Einschätzung der Kreisverwaltung. Sie ist m.E. realistisch und vorausschauend. Der Bau von 2 Mehrfamilienhäusern würde für eine ruhige Wohnstraße mit Ein- / Zweifamilienhäuser bedeuten: mehr Unruhe/Lärm, mehr Autoverkehr, größere Luftverschmutzung, verbunden auch mit stärkeren gesundheitlichen Belastungen für die Anwohner.	Die Einschätzung der Kreisverwaltung bezieht sich auf die baurechtliche Absicherung des Bauvorhabens. Aus der Einschätzung, dass sich das Bauvorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einfügt, kann nicht geschlossen werden, dass das Vorhaben städtebaulich nicht umsetzbar wäre. Es ergibt sich lediglich das Erfordernis der planungsrechtlichen Absicherung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans. Im Übrigen ist sich die Ortsgemeinde darüber bewusst, dass die Planung zu Veränderungen der Situation für die benachbarte Bebauung führen wird. Die Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke bleiben allerdings in einem für bebaute Innerortslagen regelmäßig üblichen Maß und können daher als zumutbar bewertet werden. Unter Berücksichtigung des in Lambsheim zweifelsohne bestehenden Bedarfs nach zusätzlichem Wohnraum, dem vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung Rechnung zu tragen ist, sind die Veränderungen seitens der Nachbarschaft hinzunehmen.
Nicht zu vergessen den erheblichen Lärm und die Verschmutzungen, z.B. an den Fassaden etc., durch die Bauarbeiten über einen sehr langen Zeitraum. Auch dies würde die Grenze des Zumutbaren überschreiten. Alles zu Lasten der Wohnqualität. Die vorhandenen Bestandsgebäude sind alle in Massivbauweise errichtet. Sowohl für den Abbruch als auch für die gesamte Errichtung wäre schweres Gerät erforderlich. Alleine schon durch die direkte Nähe wären durch Erschütterungen / Vibrationen oder Rüttelarbeiten gravierende Schäden an den Nachbargebäuden unausweichlich (Drittschutz). Vor jeglichem Baubeginn wäre eine Begehung der Nachbargebäude durch einen qualifizierten Sachverständigen erforderlich (§ 3 VOB/B), mit Fotodokumentation und detaillierter Beschreibung der evtl. vorhandenen Schäden. Jeder entstandene Schaden bedeutet für die Anwohner eine Wertminderung ihres Hauses.	Die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baumaßnahmen überschreiten den innerhalb der bebauten Ortslage üblichen Rahmen der Bautätigkeit in keiner Weise. Es ist nicht erkennbar, dass die Grenze des Zumutbaren überschritten werden müsste. Dass zur Umsetzung der Planung Abbruch- und Neubaumaßnahmen erforderlich werden, kann daher der Planung nicht grundsätzlich entgegen gehalten werden. Zudem bezieht sich die Stellungnahme nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans. Der Schutz vor vermeidbaren Beeinträchtigungen ist unabhängig vom Bebauungsplan grundsätzlich zu beachten. In Bezug auf mögliche Haftungsthemen ist auf das geltende Recht zu verweisen.

Wer haftet? In der Regel haftet sowohl der Bauherr als auch der Bauunternehmer (§ 840 BGB, s.a. BGH, Urteil v. 26.11.82, Az. V ZR 314/81, Rz31). Interessant ist auch ein Endurteil des OLG München v. 11.09.19 (Az. 7 U 4531/18). zusammengefasst: Schadenersatzansprüche bestehen auch dann, wenn gesetzliche und/oder technische Richtwerte eingehalten wurden.	
Für mich persönlich würde sich ein weiteres Problem ergeben. Aus Altersgründen (74) will ich mein Haus verkaufen. Meine Chancen bei einer Großbaustelle gegenüber.....?? Auch hier eine erhebliche Wertminderung und ein gravierender Wertverlust! Wer entschädigt mich oder darf ich das unter der Rubrik „Pech gehabt“ verbuchen??	Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass der Neubau des geplanten Vorhabens während der Bauzeit zu Belastungen für die Nachbarschaft führen wird. In Bezug auf einen Verkaufsfall ist jedoch davon auszugehen, dass mit einer Konkretisierung bzw. Umsetzung des Vorhabens Klarheit über die weitere bauliche Entwicklung des Anwesens Münchgrabenstraße 7-9 geschaffen wird. Es ist davon auszugehen, dass eine unklare Situation mit leer stehenden Scheunengebäuden, wie sie heute gegeben ist, tendenziell deutlich verkaufshemmender wirkt als eine absehbare Neubebauung, die in ihrer Ausformung im ortsüblichen Rahmen bleibt und auf die sich ein potenzieller Käufer einstellen kann.
PS.: Fledermäuse in den Scheunen? Eventuell Einschaltung Nabu hinsichtlich Naturschutz	Da für das Plangebiet nicht abschließend ausgeschlossen werden konnte, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen, Fledermäuse oder europäische Vogelarten) vorkommen, wurde zum geplanten Vorhaben ein artenschutzrechtliches Gutachten eingeholt („Artenschutzrechtliche Überprüfung auf Gebäudebrüter und Fledermäuse, Objekt: Bestandsgebäude Lambsheim, Münchgrabenstraße 7-9“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Landau, 22.10.2024). Die Bestandsgebäude wurden dabei auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln (Gebäudebrüter) und Fledermäusen sowie auf Spuren, die auf deren früheren Aufenthalt schließen lassen, untersucht. Eine Beeinträchtigung von streng geschützten Vogelarten ist laut Gutachten nicht zu erwarten. Betroffen sind nur nicht gefährdete Vogelarten mit stabiler Lokalisation. Daher ist nicht mit einer negativen Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung der lokalen Bestände der potenziell vorkommenden Vogelarten zu rechnen. Bezüglich des potentiellen Besatzes durch Fledermäuse wurden alle potentiellen Bereiche für Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontrolliert. Es wurden in keinen Bereichen Hinweise gefunden, dass Gebäudeteile als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse fungieren. Die Nutzung des Gebäudes als Sommerquartier ist nicht anzunehmen. Hinweise auf eine Nutzung der Gebäudeteile als Winterquartier wurden nicht nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung daher nicht entgegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt nicht.

Stellungnahme 3: Mehrere Bürger mit gemeinsamer Stellungnahme

Schreiben vom 12.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
hiermit legen wir, die unterzeichnenden Anwohner der Münchgrabenstraße und unmittelbaren Umgebung, Einspruch gegen den Bauantrag der Kempf Wohnbau GmbH für den Bau eines dreistöckigen Mehrfamilienhauses mit 18 Wohneinheiten in der Münchgrabenstraße 7-9 ein. Gründe für den Einspruch: Einsicht und Privatsphäre: Die geplanten südlich gelegenen Balkone des Hauses B haben direkten Sichtkontakt auf unsere Terrasse und Garten. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Privatsphäre dar.	Die Ortsgemeinde ist gehalten, dem in Lambsheim zweifelsohne bestehenden Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung Rechnung zu tragen. Das Anwesen Friedhofstraße 7 – 9 bietet sich einschließlich der rückwärtig gelegenen unbebauten Gartenfläche für solch eine Innenentwicklung an. Die Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke bleiben in einem für bebaute Innerortslagen regelmäßig üblichen Maß und können daher als zumutbar bewertet werden. Es wird keine städtebauliche Erforderlichkeit dafür gesehen, die Zulässigkeit von Balkonen im Bebauungsplan einzuschränken.
Parkplatzdefizit: Bereits ohne das neue Gebäude bewegt sich die Parkplatzsituation im Grenzbereich. Das neue Bauvorhaben wird dieses Problem weiter verschärfen und zu einem deutlichen Mangel an Parkmöglichkeiten führen.	Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass durch das geplante Vorhaben ein erhöhter Stellplatzbedarf entstehen wird. Um diesem Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen, ist im Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift zur Zahl der notwendigen Stellplätze – in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße – festgesetzt. Durch diese Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen muss. Der öffentliche Straßenraum kann so weitgehend von parkenden Fahrzeugen frei gehalten werden.
Verkehrswertminderung: Durch die Errichtung des Mehrfamilienhauses ist eine Minderung des Verkehrswerts unserer Immobilien zu erwarten. Der Wertverlust resultiert aus den oben genannten Gründen sowie der veränderten Nachbarschaftssituation.	Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise ist gewährleistet, dass im Zuge der geplanten Neubebauung bauliche Strukturen entstehen, die in Hinblick auf die Nachbarschaftssituation sowohl in der altbebauten Ortslage als auch in Neubaugebieten üblich sind. Ein städtebaulich relevanter Wertverlust ist daher nicht erkennbar. Vielmehr ist davon auszugehen, dass ein längerfristiger Leerstand des Anwesens Mülhgrabenstraße 7-9 zu einer Beeinträchtigung des Umfelds führen kann, die wertrelevant sein kann.
Verkehrszunahme: Mit dem Bau von 18 neuen Wohneinheiten wird eine deutliche Zunahme des Verkehrsaufkommens in unserer Wohngegend erwartet. Dies führt zu einer erhöhten Lärmbelastung und einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Kinder.	Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass durch das geplante Vorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht. Dieses Verkehrsaufkommen wird allerdings nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Lärmbelastung im Vergleich zur Bestandssituation führen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass mit der Überplanung der Flächen einer Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit die planungsrechtliche Grundlage entzogen wird. Auch eine

	gewerbliche Nachnutzung der leer stehenden Scheunen ist dann nicht mehr zu erwarten. Sowohl eine Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung als auch eine gewerbliche Nutzung von Teilen des Gebäudebestandes würde jedoch zu erheblich höheren zusätzlichen Immissionen und voraussichtlich auch zu einem insgesamt erhöhten Verkehrsaufkommen führen. In Bezug auf die Verkehrssicherheit ist durch die Umsetzung der Planung nicht mit einer signifikanten Erhöhung der Gefährdungssituation zu rechnen.
Lärmbelästigung: Der geplante Kinderspielplatz wird voraussichtlich zu einer erheblichen Lärmbelästigung führen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden. Erfahrungsgemäß werden solche Orte oft als Verweilorte für lautstarke Zusammenkünfte genutzt.	Im Bebauungsplan ist kein Spielplatz festgesetzt. Dessen ungeachtet ist gemäß § 11 Landesbauordnung für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen ein Spielplatz für Kleinkinder herzustellen. Die Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, sind gemäß § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Insofern wird kein städtebaulicher Regelungsbedarf zur Begrenzung der Lage möglicher Spielflächen gesehen.
Verlust von Grünflächen: Die geplante Bebauung führt zum Verlust wertvoller Grünflächen, die zur Lebensqualität unserer Nachbarschaft beitragen. Seit Jahren genießen wir eine ruhige und grüne Umgebung, die durch das Bauvorhaben stark beeinträchtigt würde.	Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass durch die Planung im rückwärtigen Bereich eine Grünfläche entfällt. Insgesamt ist das Plangebiet jedoch derzeit zu etwa 70% versiegelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich im Ergebnis eine Entsiegelung auf ca. 170 m². Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf die ökologische Situation für das Wohnumfeld ergeben sich damit nicht. Nicht zu verkennen ist, dass sich durch eine heranrückende Wohnbebauung Auswirkungen auf die Lebensqualität im Bereich der Nachbargrundstücke ergeben. Die Ortsgemeinde ist jedoch gehalten, dem in Lambsheim zweifelsohne bestehenden Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung Rechnung zu tragen. Die Veränderungen der nachbarlichen Verhältnisse bleiben allerdings in einem für bebaute Innerortslagen regelmäßig üblichen Maß und können daher als zumutbar bewertet werden.
Kompromissvorschläge: Wir möchten betonen, dass wir grundsätzlich nicht gegen eine Bebauung sind, jedoch erwarten wir eine Anpassung des Bauvorhabens, um die genannten Probleme zu mindern. Unsere Vorschläge sind: Weglassen der südlichen Balkone, um unsere Privatsphäre zu schützen. Positionsveränderung des Baukörpers, um eine bessere Eingliederung in die bestehende Nachbarschaft zu erreichen. Wir hoffen auf Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung in dieser Angelegenheit. Wir bitten daher um eine sorgfältige Prüfung unseres Einspruchs und die Berücksichtigung unserer Vorschläge.	Es wird auf die obigen Ausführungen zur Zumutbarkeit der Veränderungen der nachbarlichen Situation verwiesen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt nicht.

Stellungnahme 4: Mehrere Bürger mit gemeinsamer Stellungnahme

Schreiben vom 16.08.2024

Anmerkung der Verwaltung: Die Stellungnahme ist zwei Tage nach Ablauf der Frist eingereicht worden, wird aber dennoch in die Abwägung eingestellt.

Bewertung der Stellungnahme

hiermit legen wir, als Eigentümer und Bewohner des Hauses auf dem Grundstück ■■■ in der Frankenthaler Straße ■■■ Einspruch gegen den Bauantrag über den Bau zweier mehrstöckiger Mehrfamilienhäuser in der Münchgrabenstraße 7-9 ein.

Unsere Gründe für den Einspruch:

1. Beeinträchtigung durch Lärmemissionen

- Durch die geplante große Anzahl an Autostellplätzen wird unser Ruhebereich (drei Schlaf- und Wohnzimmer) durch KFZ- und Personellärm stark geschädigt. An unserer südlichen Grundstücksgrenze (Frankenthaler Str. 23 und 23A) wurden bereits vor ca. 6 Jahren sieben KFZ-Stellplätze errichtet. Mit dieser Maßnahme wäre nun auch unsere westliche Grundstücksgrenze mit KFZ-Stellplätzen und allen zugehörigen Beeinträchtigungen wie Lärm und Emissionen, bebaut.

Die vorgesehene Bebauung entspricht in ihrer Dichte und Wohnungsanzahl den baulichen Strukturen, die innerhalb der bebauten Ortslagen, insbesondere in den bereits langjährige bebauten Teilen der Ortslagen, üblich sind. Die durch solch ortstypischen Bauungsstrukturen entstehenden Auswirkungen durch fahzugbedingte Emissionen können als regelmäßig zumutbar eingestuft werden und sind hinzunehmen.

Der Anregung kann jedoch Rechnung getragen werden, indem die Fläche für Stellplätze und Garagen um 5 m von der nördlichen Grenze des Flurstücks 2367/2 abgerückt wird.

2. Rücksichtnahme auf die Natur und Lebensqualität

- Auf Grund des Baus der zwei Mehrfamilienhäuser wird ein lebendiger und für sehr viele Tierarten (z.B. Igel, Vögel (Spatzen, Meisen, Amseln, Rotschwänze, Rotkehlchen ...) Insekten, Fledermäuse, Marder, ...) wichtiger Lebensraum für immer versiegelt und zerstört.

Gerade für das Klima und unsere Gesundheit in den Ortschaften und Städten sind solche grünen Freiflächen sehr wichtig (siehe neuste Studie über bebaute/nicht begrünte Städte und das Negativbeispiel Ludwigshafen am Rhein).

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass durch die Planung im rückwärtigen Bereich eine Grünfläche entfällt. Insgesamt ist das Plangebiet jedoch derzeit zu etwa 70% versiegelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich im Ergebnis eine Entsiegelung auf ca. 170 m². Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf die ökologische Situation für das Wohnumfeld ergeben sich damit nicht.

In Bezug auf die Bedeutung des Planungsgebiets als Lebensraum wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung des alten Gebäudebestandes veranlasst. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten („Artenschutzrechtliche Überprüfung auf Gebäudebrüter und Fledermäuse, Objekt: Bestandsgebäude Lambsheim, Münchgrabenstraße 7-9“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Landau, 22.10.2024) ist eine Beeinträchtigung von streng geschützten Vogelarten nicht zu erwarten. Betroffen sind nur nicht gefährdete Vogelarten mit stabiler Lokalpopulation. Daher ist nicht mit einer negativen Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung der lokalen Bestände der potenziell vorkommenden Vogelarten zu rechnen.

Bezüglich des potentiellen Besatzes durch Fledermäuse wurden alle potentiellen Bereiche für Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontrolliert. Es wurden

	in keinen Bereichen Hinweise gefunden, dass Gebäudeteile als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse fungieren. Die Nutzung des Gebäudes als Sommerquartier ist nicht anzunehmen. Hinweise auf eine Nutzung der Gebäudeteile als Winterquartier wurden nicht nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung daher nicht entgegen.
3. Gebietsverträglichkeit ○ Zunahme des Straßenverkehrs in einem eng bebauten Wohngebiet	Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass durch das geplante Vorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht. Dieses Verkehrsaufkommen wird allerdings nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Lärmbelastung im Vergleich zur Bestandssituation führen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass mit der Überplanung der Flächen einer Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit die planungsrechtliche Grundlage entzogen wird. Auch eine gewerbliche Nachnutzung der leer stehenden Scheunen ist dann nicht mehr zu erwarten. Sowohl eine Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung als auch eine gewerbliche Nutzung von Teilen des Gebäudebestandes würde jedoch zu erheblich höheren zusätzlichen Immissionen und voraussichtlich auch zu einem insgesamt erhöhten Verkehrsaufkommen führen.
○ Bereits heute gibt es in diesem Bereich kaum oder keine Parkmöglichkeiten (ab dem späten Nachmittag und an Wochenenden). Diese würden dann durch weitere Besucher komplett wegfallen.	Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass durch das geplante Vorhaben ein erhöhter Stellplatzbedarf entstehen wird. Um diesem Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen, ist im Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift zur Zahl der notwendigen Stellplätze – in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße – festgesetzt. Durch diese Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen muss. Der öffentliche Straßenraum kann so weitgehend von parkenden Fahrzeugen frei gehalten werden.
○ Abführung des Abwassers: Die Kanalisation wurde seit Jahrzehnten nicht mehr erneuert, ist somit veraltet und für die Aufnahme zusätzlicher Abwässer nicht geeignet/ausgelegt.	Im Zuge der Neubebauung wird eine Entwässerungskonzeption zu erstellen sein, die entsprechend den aktuellen gesetzlichen Vorgaben eine zumindest weitgehende Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort beinhalten muss. Nachdem durch die geplante Neubebauung der Versiegelungsgrad insgesamt absinkt und zugleich Maßnahmen zur Minderung des Niederschlagswasseraufkommens zu ergreifen sind, kommt es durch die Umsetzung des Vorhabens tendenziell zu einer Entlastung des Kanalnetzes denn zu einer Mehrbelastung.
Vorschlag: Das Haus im hinteren Teil des Grundstücks (vermutlich 3-Familienhaus) nicht bauen, die Grünfläche erhalten und somit die Belastungssituation vermindern.	Die Ortsgemeinde ist gehalten, dem in Lamsheim zweifelsohne bestehenden Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung Rechnung zu tragen. Das Anwesen Friedhofstraße 7 – 9 bietet sich einschließlich der rückwärtig gelegenen unbebauten Gartenfläche für solch eine Innenentwicklung an.

	Die Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke bleiben in einem für bebaute Innerortslagen regelmäßig üblichen Maß und können daher als zumutbar bewertet werden.
Beschluss: Die Fläche für Stellplätze und Garagen wird um 5 m von der nördlichen Grenze des Flurstücks 2367/2 abgerückt. Eine weitergehende Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt nicht.	

Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 11.07.2024 wurde den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplanentwurf „Münchgrabenstraße 7 - 9“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

- Stadt Frankenthal, mit Schreiben vom 08.08.2024
- Verbandsgemeindewerke Lamsheim-Heßheim, mit Schreiben vom 16.07.2024

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung zum Bebauungsplanentwurf genommen:

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	
Schreiben vom 16.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und möchten trotz Fristablauf und mit der Bitte um Berücksichtigung wie folgt Stellung nehmen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung der Verwaltung: Die Stellungnahme ist zwei Tage nach Ablauf der Frist eingereicht worden, wird aber dennoch in die Abwägung eingestellt.
<u>Gewässer- und Bodenschutz:</u> • Aktuell erfolgt die Ableitung der bebauten Flächen in die vorhandene Mischwasserkanalisation. Nach § 55 Abs.2 WHG soll Niederschlagswasser möglichst ortsnah versickert werden. Eine entsprechende Entwässerungsplanung ist zu erstellen und mit den Wasserbehörden abzustimmen. In den textlichen Festsetzungen wird die Ableitung des Niederschlagswassers in die Entwässerungsgräben der angrenzenden öffentlichen Grünflächen erwähnt. Nähere Informationen hierzu, bzw. die Entwässerungsplanung fehlen.	Da im Rahmen des Bebauungsplans keine Neuerrichtung öffentlicher Erschließungsanlagen vorgesehen ist, wird von Seiten der Ortsgemeinde keine Erforderlichkeit dafür gesehen, den Umgang mit dem Niederschlagswasser bereits im Bebauungsplan abschließend zu klären. Vielmehr kann dies dem Grundstückseigentümer bzw. dem künftigen Vorhabenträger überlassen bleiben. Dieser hat in eigener Verantwortung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben aus § 55 Wasserhaushaltsgesetz ein Entwässerungskonzept zu erstellen und – soweit erforderlich - zur Genehmigung vorzulegen. Bei der in den Hinweisen angegebenen Option einer Ableitung des Niederschlagswassers in Entwässerungsgräben handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Das Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht bzw. als Brauchwasser genutzt werden.
• Sollte eine temporäre Grundwasserhaltung für das Bauvorhaben erforderlich sein, ist diese bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft jedoch nicht den möglichen Regelungsinhalt eines Bebauungsplans, sondern ist vielmehr bei der Bauantragsstellung zu beachten.
<u>Umwelt- und Naturschutz:</u> • 1.1 (Textl. Festsetzung) „Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: nicht störende Gewerbebetriebe.“ • 1.2 (Textl. Festsetzung) „Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden: nicht störende Gewerbebetriebe.“ Eine der beiden Festsetzungen ist zu streichen.	Nicht störende Gewerbebetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen.

2.2 (Textl. Festsetzung) „Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 13,50 m.“ Die Firsthöhe der umliegenden Gebäude liegt laut „Rheinland-Pfalz in 3D“ im Schnitt unter 10 m. Es ist zu überprüfen, ob eine derartige Bebauung in der Lage ist, sich harmonisch in das Ortsbild einzufügen.	Als Grundlage für eine Abwägung dieser Stellungnahme wurde ein örtliches Aufmaß der Trauf- und Firsthöhen der vorhandenen Gebäude durchgeführt. Dabei ergab sich, dass die straßenseitige Scheune eine Firsthöhe von ca. 12,30 m über Straßenniveau aufweist. Das Wohnhaus weist eine Firsthöhe von ca. 10,50 m auf. Die Traufhöhe liegt bei beiden Gebäuden bei ca. 7,00 m. Die rückwärtige Scheune weist eine Firsthöhe von ca. 10,50 m auf. Bei der Festlegung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind neben den Höhen des bisherigen Bestandes auch die Auswirkungen der von der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, in deren Stellungnahme genannten Starkregengefährdung zu berücksichtigen. Da sich aus der Starkregengefährdung die Erforderlichkeit ergibt, dass die Erdgeschosebenen der Gebäude um mindestens 0,50 m über Straßenniveau anzuheben sind, erscheint es geboten, in der Folge auch die Trauf- und Firsthöhen gegenüber dem Bestand um 0,50 m anzuheben. Auch mit um 0,50 m erhöhten Trauf- und Firsthöhen wird sich die geplante Bebauung analog zur bisherigen Situation in die Umgebungsbebauung einfügen. Daher wird vorgeschlagen, die maximal zulässige Traufhöhe mit 8,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe im Bereich der straßenseitigen Bebauung mit 12,80 m festzusetzen. Im rückwärtigen Bereich erfolgt eine Begrenzung auf 11,00 m. Um der Anregung Rechnung zu tragen, wird die maximal zulässige Firsthöhe im Bereich der straßenseitigen Bebauung auf 12,30 m reduziert. Im rückwärtigen Bereich erfolgt eine Reduzierung auf 10,50 m. Damit übersteigt die geplante Neubebauung nicht mehr die maßstabsprägende Bestandsbebauung. Es wird damit gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung analog zur bisherigen Situation in die Umgebungsbebauung einfügt.
4.1 (Textl. Festsetzung) „Arbeiten zur Baufeldfreimachung sowie Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen 1. Oktober und dem 29. Februar ausgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen gebäude- oder gehölzbrütender Vogelarten gegeben sind.“ Wie anlässlich einer äußerlichen Besichtigung der Bestandsgebäude festgestellt werden konnte, weisen alle Nebengebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens zahlreiche ständig offene Durchlässe nach außen hin auf. Es besteht daher die erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass auch im Winterhalbjahr besonders oder streng geschützte Arten aufgefunden oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden können und damit ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG vorliegt. Es sollte daher erwogen werden, zur Baufeldfreimachung grundsätzlich den fachlichen Nachweis auf Unbedenklichkeit zu führen. Die	In Bezug auf die Bedeutung des Planungsgebiets als Lebensraum wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung des alten Gebäudebestandes veranlasst. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten („Artenschutzrechtliche Überprüfung auf Gebäudebrüter und Fledermäuse, Objekt: Bestandsgebäude Lambsheim, Münchgrabenstraße 7-9“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Landau, 22.10.2024) ist eine Beeinträchtigung von streng geschützten Vogelarten nicht zu erwarten. Betroffen sind nur nicht gefährdete Vogelarten mit stabiler Lokalpopulation. Daher ist nicht mit einer negativen Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung der lokalen Bestände der potenziell vorkommenden Vogelarten zu rechnen. Bezüglich des potentiellen Besatzes durch Fledermäuse wurden alle potentiellen Bereiche für Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontrolliert. Es wurden in keinen Bereichen Hinweise gefunden, dass Gebäudeteile als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für

pauschale Aussage, dass kein Verstoß gegen das Störungs- oder Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorliegt, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, ist nicht haltbar.	Fledermäuse fungieren. Die Nutzung des Gebäudes als Sommerquartier ist nicht anzunehmen. Hinweise auf eine Nutzung der Gebäudeteile als Winterquartier wurden nicht nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung daher nicht entgegen.
• 4.4 (Textl. Festsetzung) „PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.“ • 8.6 (Begründung) „Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt wie bislang über die vorhandene Kanalisation.“ Die Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers ergibt sich aus den wasserrechtlichen Bestimmungen. Gleichzeitig wird jedoch konstatiert, dass „die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers ... wie bislang über die vorhandene Kanalisation“ erfolgen soll. Dieser Widerspruch ist aufzulösen.	Die Begründung wird dahingehend korrigiert, dass nur die Ableitung des Schmutzwassers wie bislang über die vorhandene Kanalisation erfolgt. Das Niederschlagswasser ist entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen -soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben – vor Ort zur Versickerung zu bringen oder – falls eine vollständige Versickerung nicht möglich ist – vor Ort zurückzuhalten und allenfalls gedrosselt der Kanalisation zuzuleiten.
<u>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:</u> Das Abfuhrkonzept des Rhein-Pfalz-Kreises erfordert eine Bereitstellung von Abfallbehältern, Wertstoffsäcken, eventuell Papierbehälter, Sperrabfälle usw., die im öffentlichen Verkehrsraum, am Gehwegrand bereitzustellen sind. Entsprechend dimensionierte Sammelplätze sind einzurichten und folgendes bei der Planung zu berücksichtigen: • Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. • Der Sammelplatz muss von Sammelfahrzeugen so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist. • Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Abfallbehälter abzustimmen. In der Regel ist je Haushalt von 3 Abfallbehältern mit einem Flächenbedarf von ca. 0,3 m²/Behälter je Wohneinheit auszugehen. Hinzu kommt, dass neben dem Flächenbedarf für Behälter auch eine ausreichende Fläche für die Bereitstellung der Wertstoffsäcke, Hecken- und Baumschnitt und für großvolumigen Sperrmüll mit einzuplanen ist. • Bei der Planung des Sammelplatzes sollen ausreichende Flächen für die Handhabung der Behälter eingeplant werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft jedoch nicht den möglichen Regelungsinhalt eines Bebauungsplans, sondern ist vielmehr bei der Bauantragsstellung zu beachten.
Beschluss: Der Hinweis zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wird redaktionell korrigiert. Nicht störende Gewerbebetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen. Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 8,00 m festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird im Bereich der straßenseitigen Bebauung von 13,50 m auf 12,80 m reduziert. Im rückwärtigen Bereich erfolgt eine Reduzierung auf 11,00 m. Weitergehende Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgen nicht.	

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	
Schreiben vom 19.08.2024	Bewertung der Stellungnahme
zu dem o.g. Bebauungsplan „Münchgrabenstraße 7 -9“ mit dem Ziel eine zeitgemäße Neubebauung des Geländes mit Wohngebäuden und Stellplätzen zu ermöglichen, nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung. 1. Versorgung/Trinkwasser Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall), ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen. Gemäß den Ausführungen erfolgt die Versorgung über das bereits bestehende Netz.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Schmutzwasser Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung (Kläranlage) zuzuführen. Es erfolgt gemäß den Ausführungen die Ableitung des Schmutzwassers wie bislang über die vorhandene Kanalisation. In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 -10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird. Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteit wird ausgegangen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zuständigkeit für das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) liegt jedoch nicht bei der Ortsgemeinde, sondern bei den Verbandsgemeindewerken.
3. Niederschlagswasserbewirtschaftung Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Zielsetzung ist auch im Bestand die Transformation zu einer wasserbewussten Gemeinde anzugehen. Innerhalb der bestehenden Bebauung sollte eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt angestrebt werden. Es wird empfohlen, neben Ausführungen zu wasserdurchlässigen Befestigungen von neu errichteten Pkw-	Der Ortsgemeinde sind die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserbewirtschaftung bekannt und bewusst. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung der Bauflächen, zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen sowie zum Ausschluss von Schottergärten wird den Anforderungen zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts bereits Rechnung getragen. In Bezug auf eine Dachflächenbegrünung kann der Anregung dahingehend gefolgt werden, dass Flachdächer bzw. flach geneigt Dächer zu begrünen sind. Diese Regelung wird aber nur für Nebengebäude und Garagen wirksam werden. Für die geplante Wohnbebauung sind neben Aspekten des Wasserhaushalts auch gestalterische Belange zu berücksichtigen. Hier hält es die Ortsgemeinde für geboten, an den Regelungen zur Dachneigung (30° bis 45°) festzuhalten, da ansonsten die Gefahr besteht, dass gestalterische Fremdkörper in einem ansonsten von geneigten Dächern geprägten Siedlungsbereich entstehen. Eine zwingende Fassadenbegrünung führt bei einer Wohnbebauung zu einer erheblichen Einschränkung

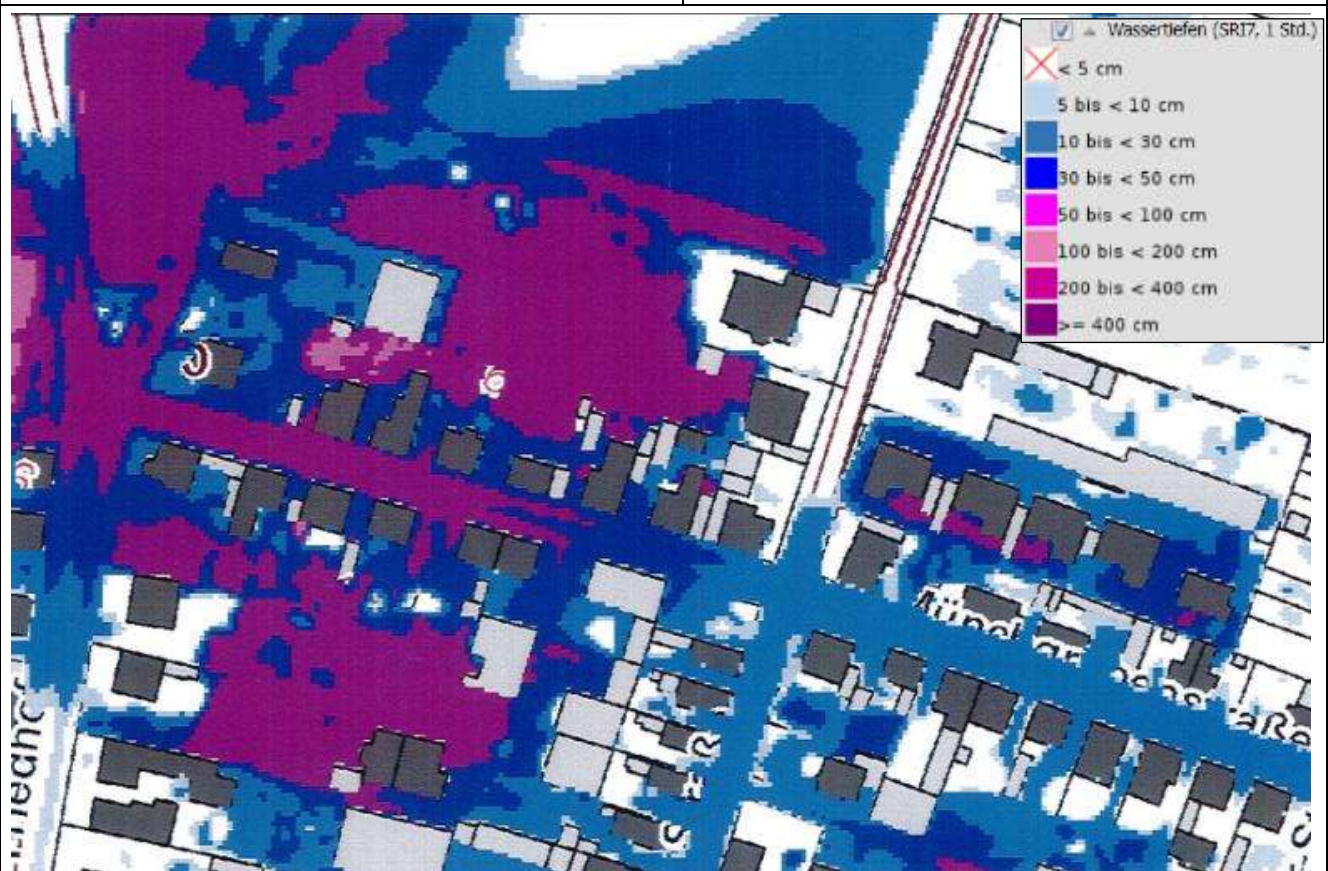
Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, auch die Festsetzung zur mindestens extensiven Begrünung von Flachdächern oder beim Ersatz der bestehenden Bebauung (Neubau), zur Fassadenbegrünung und zur Anpflanzung von Bäumen aufzunehmen.	der Gestaltungsfreiheit der Bauherren. Aus Sicht der Ortsgemeinde rechtfertigen die wasserwirtschaftlichen Vorteile einer Fassadenbegrünung bei einer Bebauung im Innenbereich, die gegenüber dem heutigen Zustand zu keiner Verschlechterung der Situation führt, diesen Eingriff in die Eigentumsrechte nicht. In Hinblick auf Baumpflanzungen ist im Bebauungsplanentwurf bereits die Festsetzung enthalten, dass je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche je ein standortgerechter und heimische Laub- oder Obstbaum in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 -18 cm Stammumfang) zu pflanzen ist. Dies wird als ausreichend erachtet.
Im Sinne einer klimagerechten Planung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten. Ansätze zur Verdunstung (Fassadenbegrünung) in Anlehnung an die Tabelle 3 nach DWA-M 102-4/BW-M-3-4 sind bei Neuerrichtung baulicher Anlagen oder Ersatz bestehender Bebauung zu beachten.	Es wird auf die obigen Ausführungen zu einer Fassadenbegrünung verwiesen.
Bei Neuerrichtung zusätzlicher baulicher Anlagen oder beim Ersatz der bestehenden Bebauung ist das Niederschlagswasser vorrangig ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in Zisternen zwischen zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.	Die Verpflichtung, bei der Neuerrichtung zusätzlicher baulicher Anlagen oder beim Ersatz der bestehenden Bebauung das Niederschlagswasser vorrangig ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in Zisternen zwischen zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen, ergibt sich bereits aus den gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und bedarf keiner zusätzlichen Regelung im Bebauungsplan.
Vor dem Hintergrund das hier die „planungsrechtlichen Grundlagen für eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Neubebauung des Geländes mit Wohngebäuden“ geschaffen werden sollen, ist für das Plangebiet eine Wasserhaushaltsbilanz aufzustellen und mit mir, damit dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt werden kann, zur Beurteilung vorzulegen (siehe Fazit). Dazu einhergehend ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aufzustellen und mit mir abzustimmen (ggf. wasserrechtliches Erlaubnisverfahren). Sowohl für die vorgesehene Bebauung im Plangebiet als auch für Dritte (z.B. Nachbargrundstücke, Nachbarbebauungen etc.) dürfen keine Gefahren entstehen; diese dürfen nicht geschädigt werden.	Aufgrund der Entstehungszeit der vorhandenen Bebauung erfolgt für den weit überwiegenden Teil der bebauten und versiegelten Flächen im Bestand eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Kanal. Diese Einleitung in den Kanal hat zunächst Bestandsschutz. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich rechnerisch eine Entsiegelung um 170 m². Dem Verschlechterungsgebot ist damit voll- auf Genüge getan. Um den Anforderungen der Wasserwirtschaft weitergehend gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan zusätzlich folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts festgesetzt: • Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, um ein Auswaschen der Metalle und damit ein Anreichern in Boden und Grundwasser zu vermeiden. • Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. • PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. • Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

	Die Ortsgemeinde Lambsheim bewertet die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend, um der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ in einem vollständig bebauten Gebiet gerecht zu werden, ohne die Grundstückseigentümer dabei über Gebühr einzuschränken und zu belasten. Aus Sicht der Ortsgemeinde kann eine vollständige Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, dass der natürliche Wasserhaushalt der bebauten Fläche an den der unbebauten Fläche angenähert wird, innerhalb einer bebauten Ortslage nicht mit den Mitteln des Planungsrechts erzwungen werden. Die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz wird von Seiten der Ortsgemeinde daher als nicht zielführend angesehen, da eine Umsetzung der darin zugrunde zu legenden Maßnahmen einerseits erheblich in bestehende Eigentumsrechte eingreifen würde und es andererseits städtebauliche Zielsetzung der Ortsgemeinde ist, eine bestehende und bereits erheblich versiegelte Fläche innerhalb der bebauten Ortslage einer wohnbaulichen Nutzung in einer an die innerörtliche Lage angemessenen Dichte zu bebauen. Eine verringerte bauliche Dichte würde letztlich zu einem zusätzlichen Bauflächenbedarf im Außenbereich mit wesentlich weiterreichenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen.
4. Hochwasser- und Sturzflutgefährdung <u>Allgemein:</u> Die Gemeinde Lambsheim hat ein örtliches Hochwasserschutzkonzept in 2016 erstellt. Daraus könnte sich die Hochwasser- und Sturzflutgefährdung für das Plangebiet noch weiter konkretisieren. <u>Starkregen:</u> Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen ist das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregen mit SRI7 über 1h vergleichsweise stark betroffen. Auf den Grundstücken staut sich nach Analyse das Regenwasser auf bis zu ca. 100 cm. Für das Szenario mit einem extremen Starkregen mit SRI10 über 1 bzw. 4h verschärft sich diese Situation weiter. Auch über die bestehenden Straßen kann das Niederschlagswasser bei Sturzfluten in das Plangebiet gelangen! In der Anlage erhalten Sie einen Auszug mit Darstellung der Betroffenheit bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis. <u>Fazit zu 4.</u> Bei einer Bebauung besteht ein hohes Überflutungsrisiko für insbesondere tiefliegende Gebäudeteile bei Starkregen. Bei der Gestaltung des gesamten Plangebietes muss darauf geachtet werden, dass die Situation im Starkregenfall sich durch die Neuversiegelung für Dritte nicht weiter verschlechtert. Vorhandene Retentionsräume (z.B. Grünflächen) müssen weiter freigehalten oder mit einer Nutzung geplant werden, die bei einer Überflutung keine Schäden erleidet. Abflusswege müssen freigehalten werden. Beim Bau von Gebäuden sollte	Der Ortsgemeinde ist die Situation mit einer erheblichen Gefährdung bei Starkregenereignissen bewusst. Betroffen von dieser Starkregengefährdung sind jedoch weite Teile der Münchgrabenstraße und der westlich anschließenden Flächen. Insofern kann die gegebene Starkregengefährdung jedoch angesichts der vorhandenen Bebauung nicht den künftigen Bauabsichten dahingehend entgegen gehalten werden, dass auf eine Neubebauung ganz oder teilweise verzichtet werden sollte. Erforderlich wird vielmehr eine Minderung der Gefährdungssituation durch eine Anpassung der Bebauung. Aus der Darstellung in der Sturzflutgefahrenkarte ergibt sich, dass vor dem Gebäude Münchgrabenstraße 7-9 die Einstautiefe von „0,30 – 0,50 m“ in „0,50 m – 1,00 m“ übergeht. Somit kann auf eine maßgebende Einstautiefe von ca. 0,50 m über Straßenniveau geschlossen werden. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Schadensereignissen im Starkregenfall ist es daher geboten, für Aufenthaltsräume in den geplanten Gebäude eine Mindestfußbodenhöhe von 0,50 m über Straßenniveau festzusetzen. Eine relevante Verschlechterung der Situation durch einen Verlust von Rückhaltevolumen durch die geplante Neubebauung ist nicht zu erwarten, da die Gebäudegrundfläche im Bestand die künftig maximal zulässige Gebäudegrundfläche übersteigt.

die Hochwasser- und Starkregenvorsorge immer mitbeachtet werden (z.B. Sicherung tiefliegender Gebäudeöffnungen, Rückschlagklappen, etc.) - siehe z.B. auch hochwasserangepasstes Bauen: <https://hochwassermanagement.rlp.de/unsere-themen/wie-koennen-wir-uns-vor-bereiten/hochwasservor-sorge-an-gebaeuden-und-in-der-planung/hochwasserangepasstes-bauen>. Dies gilt entsprechend auch für neue Infrastrukturen.

Innerhalb des Plangebietes zeigt sich ein tieferliegender Bereich welcher bei Sturzflut (extremer Starkregen, Dauer 1 h) besonders betroffen ist.

Um hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sicherzustellen, sind entsprechende bauliche Vorgaben im Bebauungsplan festzulegen.



5. Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umwelt-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der im Bebauungsplanentwurf bereits enthaltene Hinweis zu bodenschutzrechtlichen Belangen wird entsprechend den Anregungen der Kreisverwaltung aktualisiert.

gefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.	
6. Auffüllungen In Bezug auf Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen gilt folgendes: • beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) • beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der im Bebauungsplanentwurf bereits enthaltene Hinweis zu Auffüllungen wird entsprechend den Anregungen aktualisiert.
7. Abbruchmaterialien Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanentwurf wird als Hinweis ergänzt, dass anfallendes Abbruchmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist und dass schadstoffhaltige Bauabfälle dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten sind.
8. Wasserschutzgebiete Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9. Temporäre Grundwasserabsenkung Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft jedoch nicht den möglichen Regelungsinhalt eines Bebauungsplans, sondern ist vielmehr bei der Bauantragsstellung zu beachten.
10. Überschwemmungsgebiete/ Gewässer Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind keine Überschwemmungsgebiete und keine Gewässer betroffen oder tangiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11. Grundwasser Bei der Bauausführung sind die lokalen Grundwasserstände zu beachten, bei hohen Grundwasserständen zum Schutz vor Vernässung, sind bei Unterkellerungen / Tiefgaragen diese wasserdicht auszubilden. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft jedoch nicht den möglichen Regelungsinhalt eines Bebauungsplans, sondern ist vielmehr bei der Bauausführung zu beachten.
Fazit: Die oben genannten Punkte 1-11 dieser Stellungnahme sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Die in den textlichen Festsetzungen unter C Hinweise befindlichen Ausführungen sind durch die Punkte 6 (Auffüllungen) und 7 (Abbruchmaterialien) dieser Stellungnahme zu aktualisieren.	
Für das Plangebiet ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung inklusive Wasserhaushaltsbilanz unter Berücksichtigung der Sturzflutgefahrenkarten aufzustellen und mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt/ Weinstraße abzustimmen. Damit dem Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden kann, ist die o. g. Wasserhaushaltsbilanz aufzustellen und mir zur Bewertung vorzulegen damit die abschließende Beurteilung erfolgen kann. Auf das erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren für das Plangebiet wird hingewiesen.	In Bezug auf die Wasserhaushaltsbilanz wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Da im Rahmen des Bebauungsplans keine Neuerichtung öffentlicher Erschließungsanlagen vorgesehen ist, wird von Seiten der Ortsgemeinde keine Erforderlichkeit dafür gesehen, den Umgang mit dem Niederschlagswasser bereits im Bebauungsplan abschließend zu klären. Vielmehr kann dies dem Grundstückseigentümer bzw. dem künftigen Vorhabenträger überlassen bleiben. Dieser hat in eigener Verantwortung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben aus § 55 Wasserhaushaltsgesetz ein Entwässerungskonzept zu erstellen und – soweit erforderlich - zur Genehmigung vorzulegen. Auch die gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist vom Grundstückseigentümer bzw. dem künftigen Vorhabenträger in eigener Verantwortung einzuholen.
Beschluss: Es wird festgesetzt, dass Flachdächer bzw. flach geneigt Dächer zu begrünen sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Fußbodenhöhe von Aufenthaltsräumen mindestens 0,50 m über der Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunkt liegen muss. Die Hinweise zu Auffüllungen und Abbruchmaterialien werden entsprechend den vorgetragenen Anregungen aktualisiert. Im Übrigen hält die Ortsgemeinde an der Planung fest. Auf die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wird verzichtet.	

Deutsche Telekom Technik GmbH	
Schreiben vom 24.07.2024	Bewertung der Stellungnahme
vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten: Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird. Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten. Nur so können wir rechtzeitig	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplans, sondern ist vielmehr bei der konkreten Bauausführung zu beachten.

unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.

Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.