



Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim

03.05.2024

Fachbereich 2

Az.: 610-36

Jutta Merz

Tel: 07276 501-201

Fax: 07276 501-250

E-Mail: j.merz@herxheim.de

## B-Plan Eisenbahnstraße /Im Kalkofen/Am Bahnhof der Ortsgemeinde Herxheim

### Beitragsrechtliche Stellungnahme in Bezug auf Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeträge

#### **Erschließungsbeiträge:**

Wir verweisen auf die beitragsrechtliche Stellungnahme vom 17.05.2021, in der auf die Problematik der Beitragshebung bezüglich der sich zwangsläufig ergebenden unterschiedlichen Beitragssätze hingewiesen wurde, da nach dem Zuschnitt der Straßen die Bildung einer Erschließungseinheit nach der derzeitigen Rechtslage nicht möglich sein wird, sowie auf die Zweitererschließungsproblematik.

#### **Kostenerstattungsbeträge:**

In Bezug auf die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen (Nr. 15 der textlichen Begründung) geben wir folgende Stellungnahme ab:

#### **Nr.15: Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 S. 1 BauGB)**

Es wird darauf hingewiesen, dass der angeführte § 1a Abs. 3 BauGB lediglich regelt, dass Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle erfolgen dürfen.

Als Rechtsgrundlage für die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen ist hingegen § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135 a BauGB anzugeben, da nur dann durch die Gemeinde Kostenerstattungsbeträge erhoben werden dürfen.

Im Übrigen sind **nicht alle** im B-Plan enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen, die die Gemeinde als sogenannte Sammelersatzmaßnahme durchzuführen hat, zugeordnet.

Richtig zugeordnet sind lediglich die Maßnahmen aus dem Ökokonto, sowie M 1, M2, M4 und M 10.

#### **Es fehlen Zuordnungsfestsetzungen in %-Angabe für folgende Ausgleichsmaßnahmen:**

Ausgleichsmaßnahmen	Den öffentlichen Flächen werden zugeordnet: in %	Den privaten Flächen werden zugeordnet: In %
M 3: Begrünung Freifläche		
M 5: Begrünung Versorgungsfläche		
M 8: Begrünung Stellplatz/Parkplatzflächen		
M 9: Pflanzung von Straßenbäumen		

Außerdem wäre die Erläuterung wünschenswert, dass die den Privatgrundstücken anteilig zugeschlagenen Sammelersatzmaßnahmen von der Gemeinde Herxheim auf Kosten der Eigentümer

der Grundstücke durchgeführt werden. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.

**Wir bitten um Korrektur der Rechtsgrundlage und um Ergänzung der noch fehlenden Zuordnungsfestsetzungen, die durch die Gemeinde als Sammelersatzmaßnahme umgesetzt werden sollen: also M 3, M 5, M 8 und M 9.**

**Hinweis:**

Bei den Maßnahmen M 10, M6 und M7 handelt es sich nicht um Sammelersatzmaßnahmen, da diese von den Eigentümern auf ihren eigenen Grundstücken auf eigene Kosten umgesetzt werden müssen.

M 10: Begrünung nicht überbaubarer Flächen		100% privat
M 6: Dachbegrünung		100% privat
M 7: Verbot von Schotterflächen		100% privat

Verbandsgemeindeverwaltung

Herxheim, 03.05.2024

Im Auftrag:

Gez.

Jutta Merz

Fachbereichsleiterin Finanzen

Verbandsgemeindeverwaltung  
Obere Hauptstraße 2  
76863 Herxheim

**REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ**

Friedrich-Ebert-Straße 14  
67433 Neustadt an der Wein-  
straße  
Telefon 06321 99-40  
Telefax 06321 99-4222  
referat34@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

14.05.2024

Mein Aktenzeichen	Ihr Mail vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-30.38.03.12 070BebPI24 Bitte immer angeben!	12.04.2024	Jens Schlüer Jens.Schlueer@sgdsued.rlp.de	06321 99-4162 06321 99-4222

## **Aufstellung des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“ der Ortsgemeinde Herxheim**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Herxheim weist einen hohen Wohnbedarf auf. Daher beabsichtigt die Gemeinde am nördlichen Ortsrand im Bereich des ehemaligen Bahnhofs die Entwicklung eines Baugebietes.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB habe ich mit Schreiben vom 31.05.2021 (Az.:34/2-30.38.03.12, 118BebPI21) zu dem Bebauungsplan bereits eine Stellungnahme abgegeben. Meine allgemeinen Hinweise behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Im Zuge der erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich zu den Punkten „Niederschlagswasserbewirtschaftung“, „Starkregen“, „Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen“ sowie „Abbruchmaterialien“ die nachfolgenden ergänzenden / aktualisierten Hinweise:

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

In Bezug auf den entwässerungstechnischen Begleitplan / die Wasserhaushaltsbilanz / die Festsetzungen halte ich fest:

1/4

**Konto der Landesoberkasse:**  
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen  
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC: MARKDEF1545

**Ust-ID-Nr.:**  
DE 305 616 575

**Besuchszeiten:**  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Eine Wasserhaushaltsbilanz und eine Konzeption mit Umsetzung von Maßnahmen zur Annäherung an den Referenzzustand zur Einhaltung der Emissionsanforderung „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ als auch eine Emissionsbetrachtung zur Klärung der stofflichen Behandlung der Regenwasserabflüsse wurde vorgenommen. Mit der iterativen Annäherung im Rahmen der erstellten Wasserhaushaltsbilanz wird die Planungsaufgabe, die drei Bilanzgrößen (Grundwasserneubildung, Verdunstung und Abfluss) im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes im langjährigen Mittel so weit wie möglich anzunähern, durch Umsetzung der Variante 3 „Gründach + Versickerung“ erfüllt. Positiv hervorzuheben ist, dass die Komponenten Grundwasserneubildung und Abfluss durch Umsetzung der v.g. Variante sogar deutlich verbessert werden können.

Eine Überprüfung der Eingangswerte erfolgt meinerseits nicht. Die Richtigkeit dieser Werte und der daraus folgenden Dimensionierung wird vorausgesetzt und liegt in der Verantwortung des planenden Ingenieurs mit entsprechendem Fachkundenachweis nach § 103 LWG. Für die Richtigkeit der Angaben in den Berechnungen und der Bewertung nach DWA-M 102-4 trägt der planende Ingenieur die Verantwortung.

Die Detailplanung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im weiteren Planungsprozess für das spätere Erlaubnisverfahren mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abzustimmen.

Eine möglichst intensive Begrünung der Gebäudefassaden ist zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts (hier primär Thema Verdunstung) vorzusehen. Ansätze zur Verdunstung (Fassadenbegrünung) in Anlehnung an die Tabelle 3 nach DWA-M 102-4/BW-M-3-4 sind zu beachten.

Die angesetzten Maßnahmen sind in die Begründung und insbesondere in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen um diese langfristig absichern zu können.

### **Starkregen /Hochwasserschutz**

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

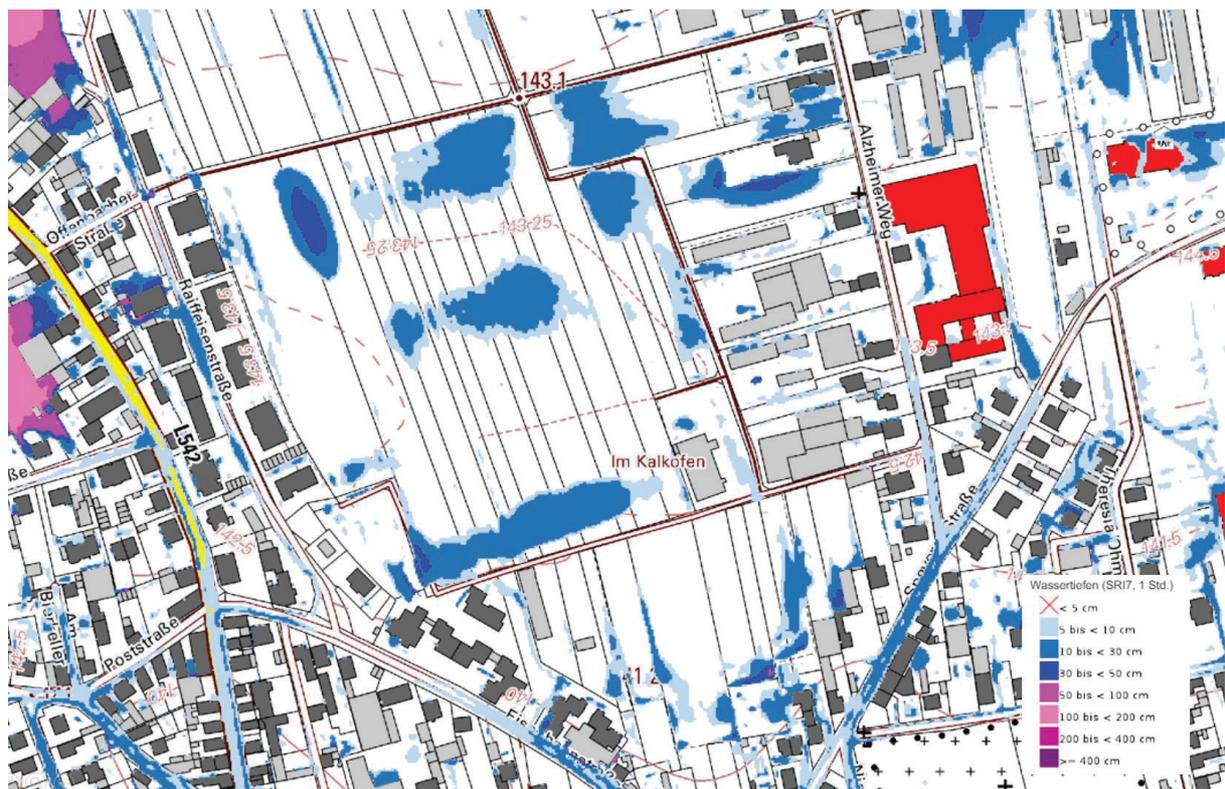
Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Herxheim und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandsgemeinde Herxheim wird verwiesen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>) sind für das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregen mit SRI7 über 1 h in einigen Bereichen Wassertiefen bis 30 cm ausgewiesen (siehe auch Auszug unten). Für das Szenario mit einem extremen Starkregen mit SRI10 über 4 h verschärft sich diese Situation. Um das Plangebiet herum gibt es weitere Abflusskonzentrationen die durch die zusätzliche Versiegelung nicht verschärft und damit die Gefährdung Dritter erhöht werden dürfen.

Nachfolgend ein Auszug zur Gefährdung durch Sturzfluten aus Starkregen (SRI7 für 1 h) für das Plangebiet und die Unterlieger:



Bei einer Bebauung besteht ein 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) sollten weiter freigehalten oder mit einer Nutzung beplant werden, die bei einer Überflutung keine Schäden erleidet. Beim Bau von Gebäuden sollte 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-vorbereiten/hochwasservorsorge-an-gebaeuden-und-in-der-planung/hochwasserangepasstes-bauen>. Dies gilt entsprechend für neue Infrastrukturen bei der Erschließung.

Die VG Herxheim hat ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept [öHSVK] erstellt. Daraus könnte sich die Sturzflutgefährdung für das Plangebiet noch weiter konkretisieren.

Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

### **Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen**

Ab dem 01.08.2023 sind

- 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

zu beachten.

### **Abbruchmaterialien**

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jens Schlüer

---

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.

Verbandsgemeindeverwaltung  
Herxheim  
Obere Hauptstr. 2  
76863 Herxheim b. Landau

<b>Mein Aktenzeichen</b> 14-04.03 Bitte immer angeben!	<b>Ihr Schreiben vom</b> 12.04.2024	<b>Ansprechpartner/in / E-Mail</b> Susanne Gronimus susanne.gronimus@lwk-rlp.de	<b>Telefon</b> 06321 9177-647	15. Mai 2024
--	--	---	----------------------------------	--------------

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“  
der Ortsgemeinde Herxheim  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzliche Bedenken.

Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt sind die westlichen Flächen im derzeit gültigen regionalen Raumordnungsplan noch als Landwirtschaftliche Vorrangflächen dargestellt. Das Verfahren zur Änderung der Wohn- und Gewerbebauflächen befindet sich nach unserem Kenntnisstand im Verfahren. Danach wird Herxheim als Kommune mit „Siedlungsbereich Wohnen“ eingestuft. Der Entwurf des Regionalplans verlangt, dass bei der Ausweisung von Wohnbauflächen seitens der kommunalen Bauleitplanung ein Bedarfsnachweis zu führen ist. Dieser liegt nicht vor, sodass die Voraussetzungen für die Ausweisung der zusätzlichen Wohnbauflächen u.E. nicht gegeben sind. Ein Planungserfordernis für die Planung in der vorliegenden Dimension von 8,4 ha wird daher nicht gesehen. Der angegebene Wohnbedarf ist nicht nachgewiesen.

In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Kap. 8 Fachbeitrag Naturschutz) gehen die Maßnahmen zur Begrünung von Stellplatzflächen sowie die Pflanzung von Straßenbäumen nicht in die Bilanzierung mit ein. Aufgrund der positiven ökologischen Wirkungen dieser Maßnahmen wird angeregt sie in der Bilanzierung zu berücksichtigen mit dem Ziel den externen Ausgleich zu reduzieren.

Bestandteil der Unterlagen ist auch ein Lärmgutachten, das zum Ergebnis hat, dass es zu Lärmwertüberschreitungen aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe kommt. Laut dem Lärmgutachten werden mit dem geplanten Baukonzept Tags die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete um 6 dB(A) bis 10 dB(A) an projektierten Wohngebäuden überschritten. Dies gilt auch für die Nachtzeiten. Das Lärmgutachten ermittelt nachts eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 15 dB (A) ausgehend vom Kartoffelanbaubetrieb Knecht an sieben geplanten Wohngebäuden.

Aufgrund der ermittelten Lärmwerte werden in Kap. 13.1 textliche Festsetzungen vorgenommen wonach an Fassadenabschnitten, an denen eine Immissionswertüberschreitung stattfindet, Grundrissorientierungen in der Art vorgenommen werden sollen, dass sich keine offenbaren Fenster und Türen von schutzbedürftigen Räumen die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen an den betroffenen Fassaden befindet. Diese Festsetzungen, sind nicht im Planteil enthalten. Die Festsetzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Absatz 4 BauGB im Planteil des Bebauungsplanes wird für zwingend erforderlich gehalten.

Der Nachweis, dass die aus der TA Lärm vorgegebenen Lärmwerte für Wohngebiete eingehalten werden können ist dabei zu führen. Die Belange der Landwirtschaft sind somit bisher nicht ausreichend berücksichtigt, denn der Lärmkonflikt ist nicht hinreichend bewältigt und die Anforderungen des § 1 Abs. 8 BauGB sind nicht erfüllt.

Aufgrund dieser Ausführungen kann der Planung nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

A handwritten signature in blue ink that reads "Gronimus".

Susanne Gronimus

Verbandsgemeindeverwaltung  
Herxheim  
Obere Hauptstraße 2  
76863 Herxheim

z.Hd. Herr Essert

**Abteilung:** Bauen und Umwelt  
Bearbeiter: Dorle Staginski  
Telefon: 06341 940-217  
Telefax: 06341 940-511  
E-Mail: Dorle.Staginski@suedliche-  
weinstrasse.de

Datum: 16.05.2024

## **Vollzug des Baugesetzbuches**

### **Aufstellung des Bebauungsplanes „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“ der Ortsgemeinde Herxheim**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der betroffenen Verwaltungsstellen werden folgende Anregungen vorgetragen:

#### **Untere Landesplanungsbehörde:**

##### Begründung, 2. Flächennutzungsplan

Aufgrund der noch laufenden Flächennutzungsplanänderung kann der vorliegende Bebauungsplan noch keine Rechtskraft erlangen.

##### Hinweise Bauleitplanung:

##### Plandarstellung

Der Bebauungsplan muss zum Zeitpunkt der Ausfertigung alle Bestandteile enthalten die Rechtskraft erlangen. Daher sollte der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Planzeichenerklärung (Legende), Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen und den textlichen Festsetzungen, als eine untrennbare Gesamturkunde ausgefertigt werden.

#### **Untere Wasserbehörde:**

Zu der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes ergeben sich aus **wasserrechtlicher Sicht** folgende Bemerkungen:

Die Entwässerungsplanung für das Baugebiet sieht eine Muldenversickerung für das Oberflächenwasser vor. Das erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren ist bei der oberen Wasserbehörde, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Friedrich-Ebert-Straße 14, 67433 Neustadt zu führen.

Wasserrechtliche Planungen, die dem geplanten Baugebiet entgegenstehen würden, sind uns nicht bekannt.

Zu den **wasserwirtschaftlichen Belangen** - insbesondere der Frage der Abwasserbeseitigung - wird die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Friedrich-Ebert-Straße 14, 67433 Neustadt fachbehördlich Stellung nehmen.

### **Gesundheitsamt:**

nach Einsichtnahme in die uns hier vorgelegten Planunterlagen und einer Vorortbesichtigung bestehen unsererseits aus hygienischer Sicht gegen o. g. Vorhaben keine Bedenken, sofern die nachfolgenden Hinweise berücksichtigt werden:

1. In der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB wird unter dem Punkt 6 zu Bestehende Leitungstrassen (20 kV-Leitungen) beschrieben. Dem Vorschlag der Umlegung der 20kV-Leitungen stimmen wir zu. Zur Orientierung gibt es eine Faustregel, jedoch ohne Gewähr: 1 m Abstand je kV der Hochspannungsleitung. Für den gesamten Bereich unter der Hochspannungsleitung ist der erforderliche Sicherheitsstreifen beidseitig einzuhalten. (keine Wohngebäude und -räume vorsehen) Da es sich wie beschrieben um unterschiedliche 20 KV-Leitungen handelt, sollen hierfür die Mindestabstände (Schutzabstände für die Bevölkerung) eingehalten werden.
2. Unter dem Punkt 7 Lärmschutz wird auf ein Gutachten verwiesen ob eine Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht zulässig ist, bzw. mit welchen Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden kann. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des BBP die maßgeblichen Lärmwerte im Bestand überschritten werden und zeigt auf, durch welche festzusetzenden Maßnahmen diese negativen Auswirkungen planerisch bewältigt werden können. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen kann eine mit dem einwirkenden Lärm der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe verträgliche Entwicklungen ermöglicht werden. Diesen Maßnahmen zur Lärmvorsorge für die Bevölkerung schließen wir uns an.
3. Des Weiteren wird der Punkt Radonvorsorge beschrieben. Den Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz schließen wir uns an. – Projektbezogene Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen, welche als Grundlage für die Bauplaner und Bauherren dienen sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte festgestellt wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehende zu verhindern.
4. Des Weiteren wird in der textlichen Festsetzung unter dem Punkt Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf die Nutzung von Brauchwasser verwiesen, dazu sind die folgenden Punkte zu beachten:
  - Falls es zur Nutzung und Verwendung von Brauchwasser kommen sollte, ist der Bau von Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt anzuzeigen, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist.
  - Die Erläuterungen zur Anzeigepflicht sind nach § 12 der TrinkwV in der derzeitigen Fassung, für Nichttrinkwasseranlagen (Betriebswasser, Regenwassernutzung, Brauchwasserbrunnen, etc.) zu entnehmen.

Am 20 Juni 2023 ist die novellierte Trinkwasserverordnung 2023 in Kraft getreten.

Der § 13 der TrinkwV 2023 befasst sich mit den Anforderungen von Wasserversorgungsanlagen gegenüber der zuständigen Behörde. Der Absatz 3 und 4 regelt dies speziell von Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen) und die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden. Es müssen Neuinstallationen sowie bereits

betriebene Anlagen angezeigt werden.

Die Gesundheitsämter registrieren die angezeigten Brauchwasseranlagen und prüfen diese vor Ort im Einzelfall. Falls solche Anlagen in öffentlichen Gebäuden (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Hotels usw.) betrieben werden, prüft das Gesundheitsamt die jeweilige Anlage und nimmt hiernach Stellung zu den Nutzungsmöglichkeiten. Das Infektionsschutzgesetz und die Lebensmittelverordnung sowie das Lebensmittelbedarfsgegenstände-gesetz müssen hierbei eventuell mit einbezogen werden.

**Brauchwasseranlagen dürfen auf gar keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwassernetz ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt! Die Trinkwassernachspeisung muss durch freie Ausläufe erfolgen. Näheres regelt die DIN 1988 und DIN 1989.**

**Nicht – Trinkwasseranlagen sind hierbei farblich und schriftlich zu kennzeichnen. (§ 13, Abs. 4, Punkte 1 bis 3 TrinkwV 2023)**

**Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden.**

Weitere Informationen erhalten Sie bei den Installateurbetrieben oder bei Ihrem Gesundheitsamt.

### **Untere Immissionsschutzbehörde:**

Hinweis Altlasten:

Auf den betroffenen Flurstücken sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert (Stand 16.04.2024).

Wie in den vorgelegten Unterlagen dargestellt, grenzt jedoch südwestlich an das Planungsgebiet eine im Bodeninformationssystem RLP markierte Ablagerungsstelle für Bauschutt und Siedlungsabfälle, insbesondere genutzt in den Jahren von 1970-1984.

Nach unseren Daten hat die Ablagerungsstelle die Registernummer: 337 04 038 - 0208 / 000-00.

Entsprechend der vorgelegten Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB wurde diese Ablagerungsstelle im Zuge der Entwicklung des Baugebietes „Eisenbahnstraße - Raiffeisengelände“ bereits durch das Ingenieurbüro Roth & Partner untersucht. Demnach sind dort keine Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchG festgestellt worden. Eine Gefährdung für das Wirkungsgefüge Boden-Mensch ist nicht zu erwarten.

Sollten sich dennoch bei weiteren konkreten Planungen Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) im Planungsbereich ergeben, so sind in Absprache mit den zuständigen Behörden diese Aspekte bei den Planungen und den Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Hinweise Boden:

Beim Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind insbesondere die Vorgaben nach §§ 6, 7 und 8 BBodSchV zu beachten.

Nach § 4 Abs.5 BBodSchV kann bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3 000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen.

### **Kreisstraßen/ Radwege**

seitens der Abteilung Bauen und Umwelt, Kreisstraßen (Referat 61), bestehen gegen dieses Vorhaben keine Bedenken, da keine Kreisstraßen wie auch Radwege betroffen sind.

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Der Bebauungsplan sieht ein Neubaugebiet Nord-Westlich des jüdischen Friedhofes in der Ortsgemeinde Herxheim vor. Da durch das Neubaugebiet das Erscheinungsbild des jüdischen Friedhofs nicht beeinträchtigt wird, bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Staginski  
Abteilung Bauen und Umwelt

Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim  
Obere Hauptstraße 2

**76863 Herxheim**

**Mein Aktenzeichen**  
E2024/0527 dh

**Ihr Schreiben vom**  
12.04.2024  
**AZ.:**

**Ansprechpartner / E-Mail**  
Dr. David Hissnauer  
david.hissnauer@gdke.rlp.de

**Telefon / Fax**  
06232 675767  
06232 675760

16.05.2024

**Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“ der Ortsgemeinde Herxheim; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei archäologischen Sondierungen im August und November 2023 wurden im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans vorgeschichtliche Siedlungsbefunde angetroffen, darunter Siedlungsgruben in großer Zahl sowie mehrere sehr gut erhaltene Brennöfen (Fundstelle Herxheim 10). Zuvor war eine geomagnetische Prospektion des Areals durchgeführt worden, die eine hohe Anzahl potenziell archäologisch relevanter Anomalien erbracht hatte.

Die hier genannten vorgeschichtlichen Siedlungsbefunde werden derzeit im Rahmen einer archäologischen Ausgrabung durch die Direktion Landesarchäologie Speyer untersucht und dokumentiert und, sofern dies fachlich erforderlich ist, vom Standort entfernt. Über diese Ausgrabung haben die Ortsgemeinde Herxheim sowie die Direktion Landesarchäologie Speyer mit Unterschriften vom 25.03.2024 und 04.04.2024 einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geschlossen, der eine Laufzeit der Grabung vom 22.04.2024 bis zum 12.07.2024 vorsieht. Die Direktion Landesarchäologie verpflichtet sich durch diesen Vertrag dazu, die Grabung im genannten Zeitraum durchzuführen und in der Weise abzuschließen, dass seitens der Direktion Landesarchäologie Speyer keine weiteren Einwände bestehen. Entsprechend steht die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie Speyer zu o.g. Bebauungsplan formal noch unter dem bedingenden Vorbehalt von Durchführung und Abschluss der hier genannten archäologischen Ausgrabung.

1/2

**Kernarbeitszeiten**  
09.00-12.00 Uhr  
14.00-15.30 Uhr  
Fr.: 09.00-13.00 Uhr

**Parkmöglichkeiten**  
Parkplätze und Parkhäuser  
im Innenstadtbereich



LANDESARCHÄOLOGIE

Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt ist. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher stets an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

gez.

i.A. Dr. David Hissnauer

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.





# ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung  
Herxheim  
Obere Hauptstr. 2  
76863 Herxheim

Emy-Roeder-Straße 5  
55129 Mainz  
Telefon 06131 9254-0  
Telefax 06131 9254-123  
Mail: office@lgb-rlp.de  
www.lgb-rlp.de

17.05.2024

**Mein Aktenzeichen** Ihr Schreiben vom  
Bitte immer angeben! 12.04.2024  
3240-0659-21/V3  
kp/sdr

**Telefon**

## **Bebauungsplan "Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof" der Ortsge- meinde Herxheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

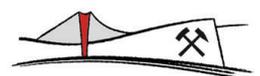
aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

### **Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnisse "Storchenaue" (Erdwärme), "Galvani" (Lithium) und "Offenbach/Pfalz/Herxheimweyher" (Kohlenwasserstoffe).

Inhaberin der Berechtigungen für Erdwärme und Lithium ist die Firma Deutsche Erdwärme GmbH, Marktplatz 3 in 82031 Grünwald.





Inhaberin der Berechtigung für Kohlenwasserstoffe ist die Firma Neptune Energy Deutschland GmbH, Ahrensburger Straße 1 in 30659 Hannover.

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.

## **Boden und Baugrund**

### **– allgemein:**

Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Das vorliegende Baugrundgutachten vom 22.09.2022 der Fa. WPW Geoconsult Südwest gibt einen Überblick über den Baugrundaufbau und dessen Eigenschaften.

Für die konkreten Einzelbauwerke empfehlen wir objektbezogene Baugrunduntersuchungen.

Die Hinweise auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter 5.1 und 5.2 werden fachlich bestätigt.

### **- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

## **Geologiedatengesetz (GeoidG)**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoidg.lgb-rlp.de>



zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Tschauder  
Direktor

G:\prinzi\240659213.docx



**LANDESBETRIEB  
MOBILITÄT  
SPEYER**

Landesbetrieb Mobilität Speyer - Postfach 18 80 - 67328 Speyer

Verbandsgemeindeverwaltung  
Herrn Bernd Essert  
Obere Hauptstraße 2  
76863 Herxheim

Ihre Nachricht:  
vom 12.04.2024;  
Az.: 2/610-12 Es.

Unser Zeichen:  
(bitte stets angeben)  
4520 - IV 41

Ihre Ansprechpartnerin:  
Melanie Müller  
E-Mail:  
Melanie.Mueller  
@lbm-speyer.rlp.de

Durchwahl:  
(06232) 626-1231  
Fax:  
(0261) 29 141-2130

Datum:  
21.05.2024

### **Aufstellung des Bebauungsplanes „Eisenbahnstraße/Im Kalkofen/Am Bahnhof“ der Gemeinde Herxheim**

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Essert,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 02.06.2021 und halten an den darin getätigten Äußerungen, sofern noch nicht von Ihnen berücksichtigt, fest.

Auf den in 2021 geforderten Leistungsfähigkeitsnachweis verzichten wir u.a. aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen im Zuge der Abstufung im Bereich der L 493 und fordern stattdessen - sofern sich an den durch den o.g. Bebauungsplan vom Verkehr betr. Knoten, wie z.B. L 542 Offenbacher Straße / Oberhohlstraße mit der Eisenbahnstraße zukünftig nachteilige Entwicklungen ergeben sollten -, dass die erforderlichen Maßnahmen (bauliche oder sonstige) in Abstimmung mit dem LBM Speyer zu realisieren sind und zu Lasten der Gemeinde gehen. Der LBM Speyer ist hier kostenneutral zu halten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dominik Schardt

Besucher:  
St. Guido-Str. 17  
67346 Speyer

Fon: (06232) 626-0  
Fax: (06232) 626-1104  
Web: lbm.rlp.de

Bankverbindung:  
Rheinland-Pfalz Bank  
(LBBW)  
IBAN:  
DE23600501017401507624  
BIC: SOLADEST600

Geschäftsführung:  
Franz-Josef Theis  
Stellvertreter:  
Lutz Nink



Rheinland-Pfalz

Sehr geehrter Bürgermeister Koch,  
sehr geehrter Herr Essert,

hiermit möchte ich zum BEBAUUNGSPLAN „EISENBAHNSTRASSE / IM KALKOFEN / AM BAHNHOF“, HERXHEIM eine Stellungnahme abgeben.

Nach der aktuellen „Bedingten Festsetzung“ Ziffer 14 der Textlichen Festsetzungen ist keine Ausnahme entsprechend Ziffer 13.1.2 der Textlichen Festsetzungen (Nachweis im Baugenehmigungsverfahren) derzeit für die Baugrundstücke B1 – B3 vorgesehen. Das bedeutet, dass nach unserem Verständnis ein "Bewirkung von Baurecht" auf diesen Grundstücken auch durch andere Lärmschutzmaßnahmen (Erdwall, Hecken usw.) hier nicht möglich sein wird.

Deshalb würden wir eine Ergänzung der Ziffer 14 anregen und die Festsetzung bei der Ziffer 14 durch einen analogen Hinweis wie bei Ziffer 13.1.2 zu ergänzen.

Somit könnte auch wenn ein Betrieb noch über Jahre/Jahrzehnte bestehen bleiben würde, durch zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen ein Baurecht auf den Grundstücken ermöglicht werden.

*Mit freundlichen Grüßen*



VGH000961

Verbandsgemeinde Herxheim

Bauabteilung

z. Hd. Herrn Essert

76863 Herxheim



14.05.24

Seite 1 von 2

## Betreff: Bebauungsplan „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“, Herxheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir formell Einspruch gegen den aktuellen Bebauungsplan erheben, wie sie in Ihrer Veröffentlichung beschrieben sind. Wir sind der festen Überzeugung, dass die geplanten Maßnahmen nicht nur unsere persönlichen Rechte und Interessen beeinträchtigen, sondern auch rechtliche Bedenken aufwerfen.

### Einwände gegen den Wohnblock WA 5 im eigenen Garten:

1. Wertverlust der Immobilien: Die Errichtung eines über 12 m hohen Gebäudes direkt „im eigenen Garten“ (4094-3 mit Hinblick auf das eigene, neue Bauvorhaben) mit 9 bzw. 18 Mietparteien mit 5 m Abstand zum eigenen Garten/Haus wo man dann unter ständiger Beobachtung und entsprechendem Lärm lebt mindert ebenfalls die Lebensqualität zum aktuellen Zustand erheblich. Von der ständigen Fluktuation der Mieter ganz zu schweigen. Momentan hat man seine Ruhe und eine weite, freie Aussicht. In Zukunft sitzen dann etliche Mieter quasi direkt im Garten/Haus. An eine ungehemmte Nutzung und Entspannung im eigenen Garten/Haus ist dann nicht mehr zu denken. Von Einschränkungen in der Gestaltung des neuen Eigenheims ganz zu schweigen. Sollte es darüber hinaus wie ursprünglich angedacht zu Ausführung als sozialen Wohnungsbau kommen, kommt es zur zusätzlichen Wertminderung der Immobilie, da potenzielle Käufer oder Mieter möglicherweise Bedenken hinsichtlich der Nachbarschaft haben.

2. Kriminalität und Sicherheitsbedenken: es ist zu befürchten, dass es durch den sozialen Wohnungsbau zu einem Anstieg der Kriminalität in der Nachbarschaft kommt. Dadurch wird die Sicherheit der Bewohner gefährdet.

### Einwände gegen den Straßenausbau:

1. Gebäude im Weg: Auf dem Grundstück befindet sich ein ca. 4m x 8 m großes Nebengebäude das im Bereich der künftigen Straße steht. Dies wurde bei der Planung nicht berücksichtigt oder direkt davon ausgegangen dass es die Gemeinde erhält.

2. Wertminderung des Grundstücks: Der Ausbau des Feldweges verringert die Attraktivität des Grundstücks und führt zu einer Wertminderung. Es ist zu bezweifeln, dass das Grundstück durch den Straßenausbau weder verkauft noch frei bebaut werden kann. Darüber hinaus entstehen erhebliche Kosten für (Bau)Maßnahmen um den negativen Folgen entgegen zu wirken, Kosten für Beratungen,...

3. Gesundheitliche Auswirkungen: Durch die erhöhte Luftverschmutzung durch Abgase und Schadstoffe aus Fahrzeugen und der erhöhte Straßenlärm,... kommt es zu gesundheitlichen Belastungen (Stress, Lunge,...). Im Hinblick auf Käufer/ Mieter/ Bewohner hat dies natürlich auch entsprechende Auswirkung auf den Grundstückswert.

4. Kosten für Schallschutzmaßnahmen: es werden erhebliche Maßnahmen (wie z.B. Schallschutzwand o.ä. entlang der Straße (ca. 70m), Schallschutzfenster und daraus resultierende Gebäudedämmung,...) notwendig. Dies führt zu einer erheblichen finanziellen Mehrbelastung. Diese Maßnahmen wären ohne den Ausbau der Straße nicht notwendig.

5. Erhalt der Privatsphäre: Der Ausbau der Straße führt zu einem erheblichem Verlust der Privatsphäre da das Grundstück direkt dem Blickfeld und Lärm von Passanten und vorbeifahrenden Fahrzeugen ausgesetzt ist. Auch hier entstehen erhebliche Kosten für entsprechende Bauliche Maßnahmen.

6. Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten: Durch den Ausbau des Feldweges kommt es zu erheblichen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks. Das Grundstück ist zwar lang aber bedingt durch notwendige Baumaßnahmen wie Schallschutzwand, Straße,... schmal und kann nicht mehr wirklich genutzt werden. Das Grundstück wird dadurch wertlos. Man sollte sich hier nicht von einer Quadratmeterzahl täuschen lassen. Schmal und lang bleibt trotzdem unbrauchbar.

7. Autos direkt vor dem Eingang: bei einer angenommenen Breite der Straße (RQ 9,5) von 9,5m ohne Fußgängerweg, Radweg oder Parkflächen,... befindet sich der Verkehr 3,5m vom momentanem Hauseingang entfernt. Dazwischen müsste noch eine entsprechende Schallschutzwand errichtet werden. Dies ist ein untragbarer Zustand.

8. Vermeidung von Verkehr und Lärm: Eine Straße würde zwangsläufig zu erhöhtem Verkehr und Lärm führen, was die Lebensqualität auf dem Grundstück und der Anwohner beeinträchtigt.

9. Erhalt der ländlichen Atmosphäre: Durch den Ausbau des Feldweges wird das ländliche Umfeld und die ruhige Atmosphäre zerstört.

10. Gefahr von Unfällen: Durch den Ausbau der Straße entsteht eine schwer einsehbare Kreuzung. Durch die neue Verkehrssituation entsteht ein erhöhtes Risiko für Verkehrsunfälle insbesondere wenn die Straße stark befahren ist. Eine Verkehrsberuhigung ist hier auch nicht zielführend wie die momentane Situation bereits zeigt. Schädigen am Gebäude,... sowie damit verbundene Kosten sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Verbandsgemeinde Herxheim

Bauabteilung

z. Hd. Herrn Essert

76863 Herxheim

14.05.24

Seite 2 von 2

## **Betreff: Bebauungsplan „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“, Herxheim**

Durch all diese negativen Auswirkungen und Kosten kann das Grundstück weder verkauft noch frei bebaut werden. Wir werden hier massive an unserem Recht auf Entfaltung eingeschränkt.

Darüber hinaus werden wir unangemessen benachteiligt. Alleine unser Grundstück sollen für den benötigten Platz zur Erweiterung des Feldweges zur Straße heran gezogen werden. Andere Anwohner werden nicht herangezogen. Wir sollen alleine die entsprechenden Kosten (diverse Baukosten gegen den Lärm, Anwalt,...), Wertverlust,... tragen. Und das für eine Straße die weder zwingend notwendig ist noch in der Vergangenheit benötigt wurde. Hier steht der Schaden in keinem Verhältnis zum Nutzen.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Unterordnung der Rechte eines einzelnen gegenüber dem Gemeinwohl den demokratischen Grundprinzipien widerspricht bei dem die Rechte und Freiheiten aller Bürger respektiert werden müssen.

Die Straße ist nicht wirklich nötig und daher stellt dies einen willkürlichen Eingriff in unsere Rechte und Freiheiten unabhängig von den Interessen der Allgemeinheit dar.

Zusammenfassend lässt sich also sagen:

Mangelnde Berücksichtigung unserer Bedürfnisse und Interessen: Es scheint, dass unsere Bedürfnisse und Interessen als Grundstückseigentümer nicht ausreichend in die Planung und Entscheidungsfindung einbezogen wurden. Eine faire Berücksichtigung und Abwägung unserer Rechte, Folgen und Interessen ist jedoch unerlässlich für einen gerechten und rechtlich fundierten Entscheidungsprozess.

Wir schlagen folgende **Alternativen** vor:

### **Wohnblockproblematik:**

1. Den Wohnblock WA5 (4094-2) weiter ins Zentrum des Bebauungsgebietes zu platzieren. Alle künftigen Einwohner kennen dann im Vorfeld die entsprechenden, nachbarschaftlichen Gegebenheiten. Außerdem ergeben sich für die vielen Mieter somit kürzere Wege zu den geplanten Einrichtungen/ Grünanlagen,... Dies käme auch der sozialen Integration zu Gute.

2. Statt WA5 (4094-2) idealerweise niedrigere Einfamilienhäuser bauen oder notfalls WA3 bis zur Hauptverkehrsstraße fortführen und dort die Hauptverkehrsstraße enden lassen.

3. Zur Wahrung der Privatsphäre keine Balkone oder ähnliche baulichen Maßnahmen auf der Ostseite der Gebäude.  
Statt der geplanten 5 m zu den Grundstücken 4049-4 bzw 4095-1 wie bei WA3 8m Abstand

### **Straßenausbau:**

1. Verzicht auf den Ausbau des Feldweges: Es besteht keine dringende Notwendigkeit den Feldweg zur Straße auszubauen. Wie in einer ursprünglichen Planung von 2013 vorgesehen sollte das Neubaugebiet einfach als eine Art Ringstraße ausgeführt werden. Eine Verbindung zum Alzheimer Weg ist nicht zwingend notwendig und wurde in all den Jahren bisher auch nie angestrebt oder vermisst. Daher schlagen wir vor, davon Abstand zu nehmen, den Weg zur Straße auszubauen. Dies erspart allen Beteiligten erhebliche Kosten (Kosten für die Straße, das Grundstück, für die neue Kreuzung, Gerichtskosten, Schadensersatzforderungen,...), Zeit und Nerven.

2. Schaffung alternativer Verkehrswege: Statt den Feldweg zu einer Hauptstraße auszubauen, könnten alternative Verkehrswege geschaffen werden. Die Umgehungs- bzw. Anschlussstraße für das Baugebiet sowie spätere Anbindung von Herxheim Richtung Osten weiter nördlich ausführen (im „Kreuzungs“bereich Offenbacher Str./Industriestr. am Parkplatz). Dies stellt ja auch die momentane „Praxis“ dar. Dann müssen keine Häuser enteignet werden und lange Gerichtsverfahren blieben auch erspart.

3. Eingliederung des Feldwegs: um das Thema Feldweg ein für alle Mal zu beenden könnte auch überlegt werden unser Grundstück um den Feldweg zu erweitern. Damit wären sämtliche Streitpunkte endgültig geklärt.

Wir bitten Sie daher, den Bebauungsplan zu überprüfen und zu überarbeiten. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Diskussionen und Klärungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Laut dem Lärmgutachten kommt es aufgrund unseres landwirtschaftlichen Betriebes zu Lärmüberschreitungen.

Laut dem Lärmgutachten werden mit dem geplanten Bebauungskonzept Tags die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete um 6 dB(A) an projektierten Wohngebäuden überschritten. Dies gilt auch für die Nachtzeiten. Das Lärmgutachten ermittelt nachts eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 15 dB (A) ausgehend vom Gebläse unseres Kühlaggregates an sieben geplanten Wohngebäuden.

Aufgrund der ermittelten Lärmwerte werden in Kap. 13.1 textliche Festsetzungen vorgenommen wonach an Fassadenabschnitten, an denen eine Immissionswertüberschreitung stattfindet, Grundrissorientierungen in der Art vorgenommen werden sollen, dass sich keine offenbaren Fenster und Türen von schutzbedürftigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen an den betroffenen Fassaden befinden.

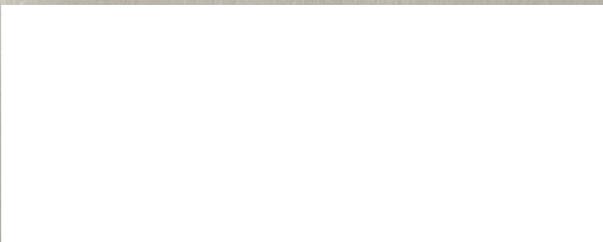
Diese Festsetzungen, sind nicht im Plan enthalten.

Die Festsetzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Absatz 4 im Planteil des Bebauungsplanes halten wir für zwingend erforderlich.

Der Nachweis, dass die aus der TA Lärm vorgegebenen Lärmwerte für Wohngebiete eingehalten werden können ist dabei zu führen.

Wir sehen die Belange unseres Betriebes somit bisher nicht ausreichend berücksichtigt. Für uns ist nicht ersichtlich, ob der Lärmkonflikt durch die vorgeschriebenen Maßnahmen hinreichend bewältigt sind.

Mit freundlichen Grüßen



Verbandsgemeinde Herxheim  
Fachbereich 2: Bauen und Umwelt  
Obere Hauptstraße 2  
76863 Herxheim

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“

Sehr geehrter Bürgermeister Koch,  
sehr geehrte Verwaltung,  
sehr geehrter Gemeinderat,

ich bin Besitzer des Grundstücks im \_\_\_\_\_ in Herxheim. Flurstück \_\_\_\_\_. Das Anwesen umfasst ein Haus, zwei vermietete Wohnungen im Nebenhaus, eine gewerblich verwendbare Halle und einen großen Garten. Das Grundstück liegt im Mischgebiet.

An meiner westlichen Grundstücksgrenze grenzt das Gebiet des Bebauungsplans. Direkt an meiner Grundstücksgrenze ist ein WA5 Gebiet geplant, auf dem aller Voraussicht eins der größten Gebäude innerhalb des Neubaugebiets entstehen kann und damit voraussichtlich auch wird. Siehe Skizze 1.

Zuallererst, vielen Dank an all die verantwortlichen Personen, welche meine Einwände aus dem Vorentwurf zum Bebauungsplan aufgegriffen haben und sich dafür entschieden, haben die ursprüngliche Geschosshöhe von 3 Voll plus Staffel auf 2 Voll plus Staffel zu senken und den Abstand von 3 auf 5m zu vergrößern.

Als Zuhörer in den vergangenen Bauausschuss- und Ortsgemeinderatsitzungen war zu beobachten, dass bei Diskussionen zum Thema Lärm der Schwerpunkt auf dem WA5 Gebiet im Nord Osten liegt. Sofern ein großes Gebäude darauf errichtet wird, hat dies wesentliche Vorteile für das Baugebiet. Ich möchte in den nächsten Zeilen darlegen, dass dieses Gebäude gleichzeitig mit wesentlichen Nachteilen für mich als angrenzender Nachbar verbunden ist, sofern das Gebäude nach den aktuellen Planungen errichtet wird.

Bei dem Baugebiet WA5 im Nord Osten des Bebauungsplans (Skizze 1) ist davon auszugehen, dass dieses Gebiet mit einem Mehrfamilienhaus bebaut wird. Ein Mehrfamilienhaus dieser Größe wird höchstwahrscheinlich durch einen Investor gebaut. Ein Investor wird die maximale Rendite aus dem Objekt herausholen.

Teilen sie diese Meinung?

Daher gehe ich vom schlimmsten aus und dies würde bedeuten das ich aus meinem Garten in westlicher Richtung auf 5m Entfernung auf eine Wand zukünftig schaue, welche maximal 32m breit und 10,60m hoch, bei einhüftigen Dächern, sein könnte. Diese Dimensionen wären innerhalb der vorgegebenen Baugrenze möglich.

Teilen sie diese Meinung?

Auch wurde auf allen 3D-Gebäude-Skizzen und Karten zur Schalltechnischen Untersuchung ein Gebäude in L-Form gezeigt bei dem der untere Teil des L über die volle breite der Baugrenze geht. Damit wäre meine komplette westliche Grenze in 5m Abstand durch eine durchgezogene Wand verbaut.

Übersehe ich eine wesentliche Vorgabe welche den Standort von Parkdeck/Parkhaus einschränkt? Übersehe ich Vorgaben für zusätzliche Grünanlagen innerhalb der Baugrenze oder auf dem Baugebiet, welche die befürchtete 32m breite Wand einschränkt?

Ich bitte darum, dass ich als direkter Nachbar mir eine gewisse Vorstellung machen kann, was mich später bei der Umsetzung in etwa erwartet, wenn eines der größten Gebäude das wesentliche „Probleme“ des Baugebiets lösen soll in direkter Nachbarschaft bei mir gebaut wird.

Im direkt angrenzenden südlichen Bebauungsplan sind WA1 Gebiete. Diese werden, wie in allen Skizzen in den Unterlagen zu sehen, mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Eine Reihe von Einfamilienhäusern, welche typischerweise jeweils 10m breit sind, ist weitaus aufgelockerter als ein großes Gebäude von 32m Breite.

Die Baugrenze der WA1 Gebiete zu den östlichen (Skizze 1) bestehenden Grundstücken liegt bei 8m. Die Baugrenze des WA5 Gebiets zu meinem Grundstück hat einen Abstand von nur 5m.

Im Sinne der Gleichbehandlung bitte ich, den Abstand des WA5 Gebiets im Nord Osten zu vergrößern auf mindestens 8m. Gerade auch im Hinblick auf die zu erwartende 32m breite Wand.

In einer der Bau Ausschusssitzungen wurde durch einen Planungsbüromitarbeiter erwähnt, dass auf mehr Abstand im Nord Östlichen WA5 Baugebiet verzichtet werden kann in Richtung Osten, da durch die angrenzenden Gärten bereits Grünflächen vorhanden sind.

Nur weil ich und mein Nachbar Platz für einen großen Garten haben, sollte dies kein Argument dafür sein, dass damit der Abstand zur Grundstücksgrenze kleiner ausfällt oder auf zusätzliche Grünanlagen verzichtet werden kann, welche die Lage eines so großen Mehrfamilienhauses in direkter Nachbarschaft entspannen würde.

Teilen sie diese Meinung?

Eine öffentliche Grünfläche mit hohen Sträuchern und Bäumen zwischen dem Mehrfamilienhaus im Nord Osten und allen anderen angrenzenden Grundstücken wäre von Vorteil, um das Mischgebiet vom Wohngebiet baulich zu trennen. Ich bitte dies zu prüfen. Bewohner eines Mehrfamilienhauses in einem reinen Wohngebiet haben andere Erwartungen als Bewohner eines Mischgebiets, welches noch dazu gewerblich und landwirtschaftlich geprägt ist. Man kann es drehen wie man will, die Diskussionen aus den vergangenen Sitzungen zeigen dies auch, es dreht sich alles um das WA5 Gelände im Nord Osten. Das zukünftige Mehrfamilienhaus hat nur den Zweck die Lärmvorschriften für das Neubaugebiet zu erfüllen. Für die bestehenden Grundstücke wäre ein Grüngürtel ein fairer Ausgleich.

In der Umweltbezogenen Stellungnahme ist auf Seite 24 und 25 (Siehe Anlage 1 unten) ein Lösungsansatz für Parkplätze und das Gebäude auf WA5 dargestellt. Wurde diese Möglichkeit weiterverfolgt und diskutiert. In dem Schreiben im Punkt 2 wird ein Vorschlag erwähnt über dessen Vor- und Nachteile ich mich gerne unterhalten würde. Wäre dies ein Lösungsansatz?

Die Regelung in der „Textliche Festsetzungen“ Punkt 4.1.2: „Die maximale Zahl der Wohneinheiten beträgt in den Gebieten WA5 und WA6: Max. 9 Wohneinheiten je Wohngebäude“, ist für mich nicht nachvollziehbar. Bitte um Prüfung, dass die Regelung eindeutig umformuliert wird auf „Max. 9 Wohneinheiten je Grundstück“.

Bitte um Prüfung, inwieweit die geplante Kaltwärme im Bebauungsplan auf angrenzende Straßen erweitert werden kann.

Auf der Straße im Alzheimer Weg ist zwar teilweise das Parken auf der Straße erlaubt, jedoch wird dies durch die Anwohner nur selten in Anspruch genommen. Zum einen da viel Parkraum auf dem eigenen Grundstück vorhanden ist, aber auch da sich alle Anwohner bewusst sind, dass durch Parken auf der Straße es für Fußgänger und Fahrradfahrer gefährlich und der Durchgangsverkehr für Traktoren und LKWs behindert wird. Auch gerade im Hinblick auf den LKW und Bus Verkehr der Südpfalz Werkstatt und die zahlreichen Spaziergänge der im Norden von Herxheim vorhandenen sozialen Einrichtungen.

Auch wenn diese Straße nicht im Bebauungsplan liegt, sollte dies im Interesse aller sein, dass sich die Verkehrssituation nicht verschärft durch zukünftig mehr parkende Autos.

In dem Schreiben, Anlage 1, wird im Punkt 1 ausgeführt das es zu einer Zunahme des Verkehrs im Alzheimer Weg kommen wird durch die neue Zufahrtstrasse im Nord Osten. Da diese nicht Verkehrsberuhigt ist wird es in Kombination mit dem Alzheimer Weg zu einem Hauptzufahrtweg ins Neubaugebiet. Ich habe diese Bedenken ebenfalls.

Teilen sie die Meinung?

Im Voraus vielen Dank für ihre Rückmeldung auf meine Stellungnahme und für die bisherigen guten Gespräche beim Bauamt und Bürgermeisteramt.

Für Rückfragen, Aufklärende Worte und für Vorschläge zur Lösungsfindung stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

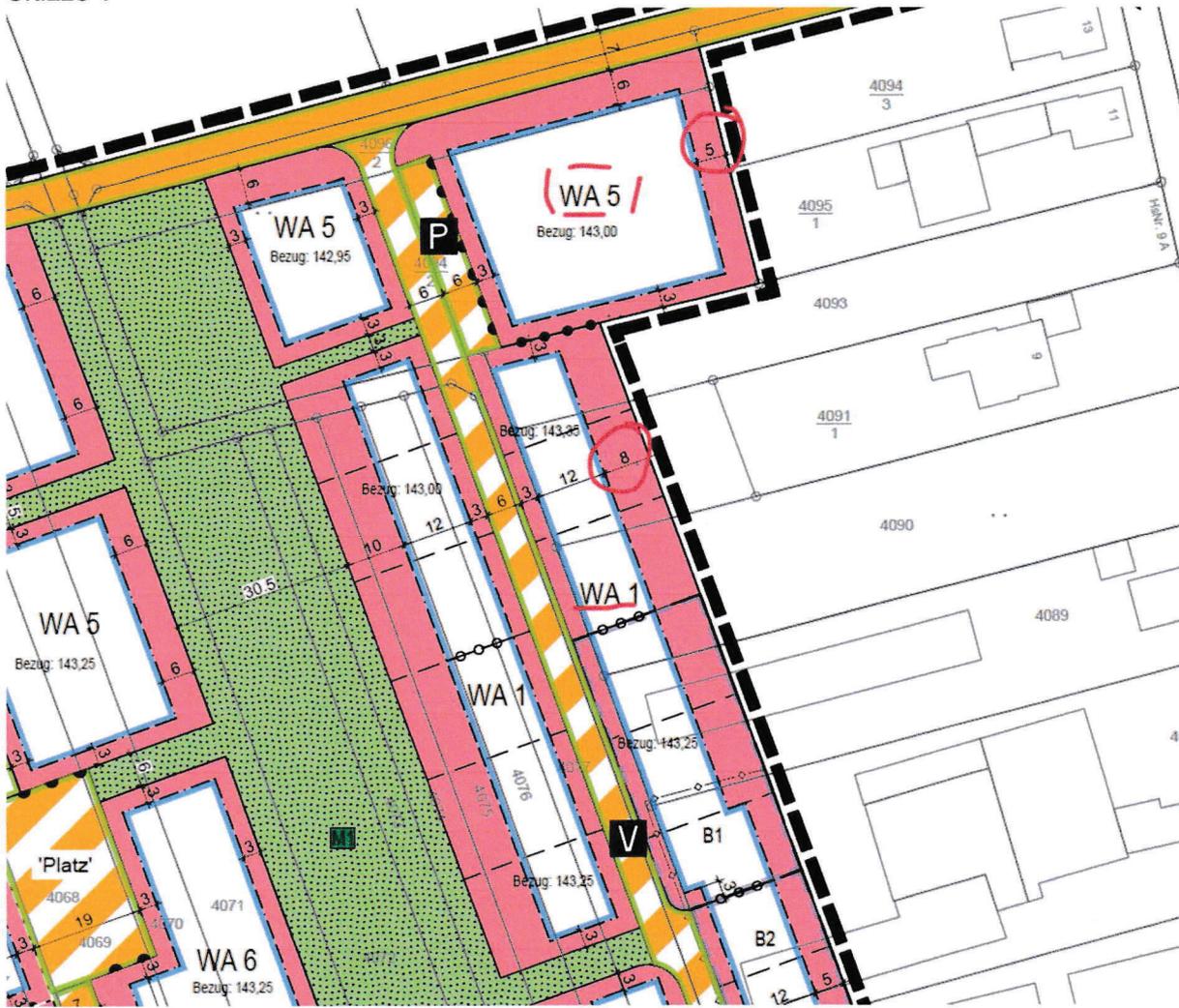
Anlagen:

„Skizze 1“

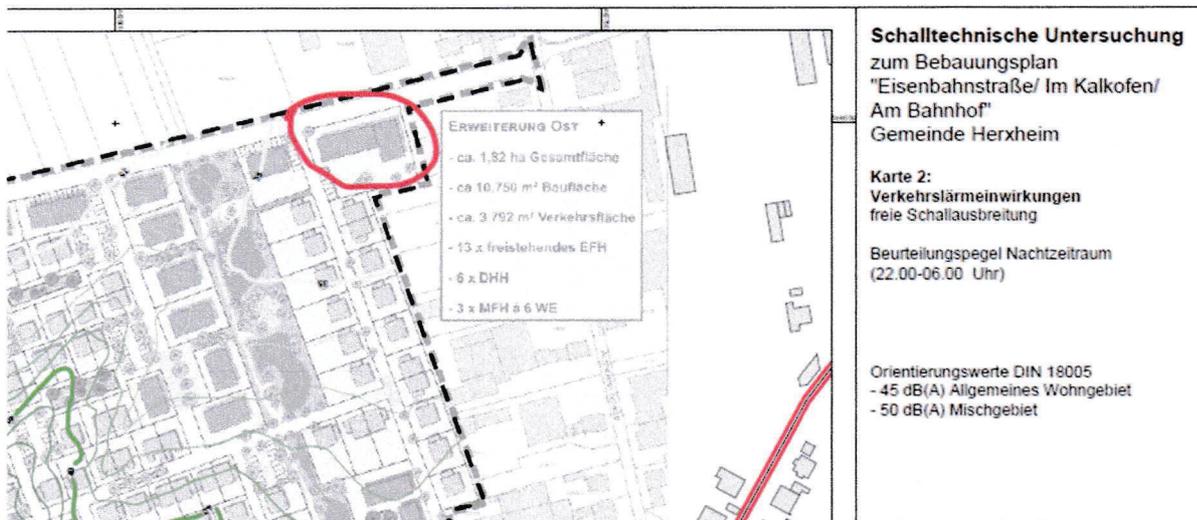
„Beispiel Zeichnung zum „L-förmigen Gebäude“ im Nord Osten auf WA5“

„Anlage 1 - Schreiben unbekannter Verfasser aus Umweltbezogene Stellungnahme“

# Skizze 1



## Beispiel Zeichnung zum „L-förmigen Gebäude“ im Nord Osten auf WA5



## Anlage 1 – Schreiben unbekannter Verfasser aus Umweltbezogene Stellungnahme

Sehr geehrte Bürgermeisterin Braun,  
sehr geehrte Verwaltungsmitarbeiter/innen,

hiermit möchte ich zum BEBAUUNGSPLAN „EISENBAHNSTRASSE / IM KALKOFEN / AM BAHNHOF“, HERXHEIM eine Stellungnahme abgeben.

Zunächst finde ich sehr lobenswert das bereits frühzeitig die Öffentlichkeit in die Planung des Baugebiets miteinbezogen wird. Die Planungen der Firma BBP Stadtplanung, aber auch deren Vorstellung des Konzeptes wurde gut durchgeführt. Jedoch habe ich 2 kleine Anmerkungen zu machen.

1. Das gesamte Plangebiet, sowie die südöstliche Erschließungsstraße vom Alzheimer Weg und die südwestliche Erschließungsstraße von der Eisenbahnstraße her, sind lobenswerterweise komplett als verkehrsberuhigten Bereich gekennzeichnet. Einzig die nördliche Erschließungsstraße von Westen (Raiffeisenstr.) nach Osten (Alzheimer Weg) wurde als „normale“ Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Wenn es sich hier um eine reine Erschließungsstraße für dieses Baugebiet handelt, sollte auch diese Straße analog dem restlichen Baugebiet als verkehrsberuhigten Bereich ausgewiesen werden. Denn aktuell wirkt die Straße auch als eine Durchfahrts-/Verbindungsstraße. Die Planung sieht möglicherweise vor, dass diese Straße in Zukunft in Richtung Osten verlängert werden könnte/sollte (wurde seitens des Planers auch so in der Bürgerversammlung erwähnt). Sofern es diese östliche Erweiterung bereits gäbe wäre die Planung gut, jedoch gibt es diese Straße aktuell nicht und somit ist der einzige Weg welche die Verkehrsteilnehmer nehmen können über den Alzheimer Weg. Um den restlichen Verkehrsteilnehmern diese Erschließungsstraße für eine Durchfahrt unattraktiv zu machen, würde die Änderung in einen verkehrsberuhigten Bereich helfen das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Straßen zu minimieren.
2. Da ein Parken für Nicht-Anwohner aufgrund des verkehrsberuhigten Bereichs nur in den gekennzeichneten Flächen erlaubt ist, wurden in der Planung mehrere öffentliche Parkmöglichkeiten vorgesehen. Einzig der Parkplatz im Nordosten scheint mir im Verhältnis recht klein ausgelegt, da dies der einzige im kompletten östlichen Bereich des Baugebietes ist. Ein vergrößern dieses Parkplatzes an dieser Stelle, würde auch den Verkehr aus dem Baugebiet fernhalten, da dieser relativ am Rand positioniert ist (siehe Skizze). Dies würde evtl. auch die Möglichkeit bieten hier Car-Sharing und E-Ladesäulen zu positionieren. Dadurch könnte auch auf die relativ groß ausgelegten Gebäude in diesem Bereich verzichtet werden und durch normale Wohnhäuser ersetzt werden. Was auch zu einem Übergang zu den angrenzenden Bestandsgebäuden eher passen würde

Über eine Rückmeldung zu meinen Anliegen/Vorschlägen wäre ich sehr erfreut.

Mit freundlichen Grüßen

Skizze zu Punkt 2:

