

Ortsgemeinde Appenheim



Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN

"Hundertguldenhof- 1. Änderung"



BEGRÜNDUNG
23. März 2021

BULTEL Architekt



INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensspiegel	Seite	2
I. Räumlicher Geltungsbereich	Seite	3
II. Ziel und Zweck	Seite	3
III. Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite	4
IV. Voraussetzung für die Aufstellung	Seite	4
· Anlass des Änderungsbeschlusses		
· Geordnete städtebauliche Entwicklung		
· Umweltverträglichkeitsprüfung		
· Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung		
· Anhaltspunkte Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung		
V. Festsetzungen aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans	Seite	6
· Änderung der Textfestsetzung A.1.0		
· Verschiebung der Baugrenzen im Bereich B3		
· Verlagerung von 14 m ² zu bepflanzenden Flächen		
VI. Zusammenfassung	Seite	12

Anlage zur Begründung - keine

VERFAHRENSSPIEGEL

Aufstellungsbeschluss	28.01.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Amtsblatt 30/2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	keine - § 13 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Keine - § 13 BauGB
Verabschiedung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs, Stand Januar 2020, für das weitere Verfahren	28.01.2020
Beschluss über die öffentliche Auslegung	28.01.2020
1. öffentliche Auslegung	
Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB	Amtsblatt 30/2020
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB	20.07.2020
Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB	30.07.2020 - 28.08.2020
Prüfung der Stellungnahmen Mitteilung der Entscheidung	23.03.2021
Abschließender Satzungsbeschluss	23.03.2021
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	

Ortsgemeinde Appenheim



B E G R Ü N D U N G

(Gemäß § 2a BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hundertguldenhof - 1. Änderung"

Stand 23. März 2021

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Appenheim hat am 28.01.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hundertguldenhof" beschlossen.

Die Begründung ist als Ergänzung der Begründung - September 2016 - des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans bearbeitet. Die Begründung September 2016 behält ihre Gültigkeit.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Ortsgemeinde Appenheim, Gemarkung Appenheim, Flur 4, die Flurstücke Nrn. 111 und 112 teilweise. Aufgrund dieser Änderung erfährt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans " Hundertguldenhof " keine Änderung.

II. Ziel und Zweck

Der Vorhabenträger beabsichtigt die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hundertguldenhof" vorgesehenen und heute erforderlichen Betriebserweiterungen durchzuführen.

Die Gliederung des Areals durch die textlichen Festsetzungen ermöglicht weder eine Verlagerung der Büros noch der Ausstellungsflächen in dem Bereich B3 und wird voraussichtlich die Entwicklung der Betriebe hemmen. Der Vorhabenträger hat bei der Ortsgemeinde Appenheim die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, um eine Rechtsgrundlage für eine zukünftige Bebauung zu schaffen und um eine geordnete Bebauung zu gewährleisten.

Zur Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

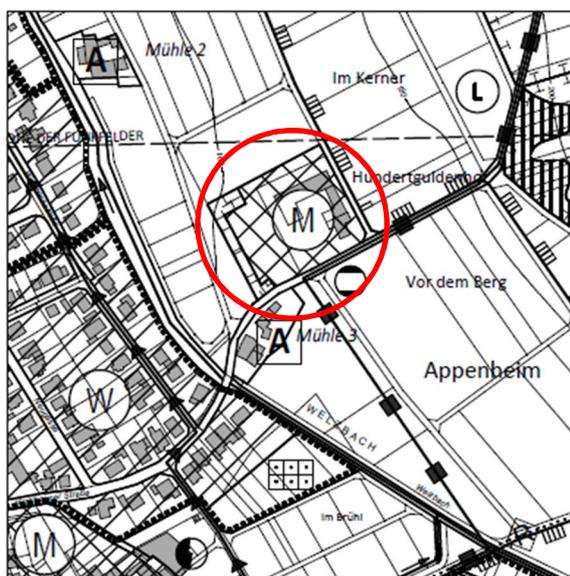
III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim stellt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ebenfalls aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Ausschnitt des aktuellen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Ausschnitt - Appenheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hundertguldenhof"

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hundertguldenhof" ist am 06.09.2016 als Satzung beschlossen worden und erlangte am 02.03.2017 Rechtskraft.

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 2 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

IV. Voraussetzung für die Aufstellung

Anlass des Änderungsbeschlusses

Auf Antrag des Vorhabenträgers 2019 bei der Gemeinde Appenheim, wurde am 28.01.2020 der Änderungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, soll nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Mainz-Bingen am 28.10.2019 das vereinfachte Verfahren, entsprechend § 13 BauGB, angewendet werden.

Der Vorhabenträger beantragt, um sein Vorhaben durchführen zu können:

- | | |
|----------------|--|
| Änderung Nr. 1 | teilweise Anpassung der textlichen Festsetzung für den Bereich B3 an den Festsetzungen für die Bereiche B1 und B2, |
| Änderung Nr. 2 | Verschiebung der Baugrenzen nach Norden um 10 m, nach Osten um 1,0 m, |
| Änderung Nr. 3 | Verlagerung von 14 m ² Grünfläche. |

Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die 1. Änderungen nicht vorbereitet oder begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung

Es bestehen aufgrund der 1. Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Anhaltspunkte Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung

Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung, entsprechend der 1. Änderung, Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens, gemäß § 13 Abs. 1 BauGB, gegeben.

Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

In ihrer Stellungnahme vom 08.09.2021, während der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, stellte die Untere Naturschutzbehörde fest, dass die beabsichtigte Änderung auf eine Vergrößerung des westlichen Baufensters B3, sowohl in nördlicher (um 10 m), als auch in östlicher Richtung (um 1 m) zielt. Damit rückt eine mögliche Bebauung näher an die zur Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern im Ursprungsplan festgesetzte Böschung heran. Diese ist mittlerweile besonders südlich der Wegequerung mit einem gut entwickelten Gehölzbestand bewachsen, den es dauerhaft zu erhalten gilt.

Die Untere Naturschutzbehörde regt daher an, folgendes zu beachten:

- Rodungen oder Gehölzrückschnitte, die infolge der Bauarbeiten an dieser Böschung, oder andernorts auf dem Gelände erfolgen, sind in der nach § 39 (5) BNatSchG erlaubten Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen. Diese Maßgabe dient der Vermeidung von Konflikten mit dem besonderen Artenschutz nach §44 BNatSchG, insbesondere dem Schutz von Nestern während der Brutzeit. Da das BNatSchG unmittelbar gilt, ist keine

Festsetzung des Fällzeitraumes erforderlich, jedoch die Aufnahme unter den Hinweisen an prioritärer Stelle sinnvoll und geboten.

- Weiterhin wird zum Schutz der Gehölze während der Bauphase auf die Anwendung und Beachtung der DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Auch dieser Verweis ist sinnvollerweise in den Hinweisen des Bebauungsplantextes unterzubringen.

Die Anregung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Naturschutzbehörde, wird befolgt und die Hinweise der UNB werden unter Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in die Begründung und auf die Bebauungsplanurkunde übernommen.

V. Festsetzungen aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans

Änderung der Textfestsetzung A.1.0

Aufgrund der Änderung der Festsetzung A.1.0, werden gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hundertguldenhof" der Ortsgemeinde Appenheim nur Änderungen innerhalb des Bereiches B3 festgesetzt. Die restlichen Bereiche erfahren daraus keine Änderung.

Satzung Sept. 2016	1. Änderung Entwurf Jan. 2020
<p>1.0 Art der baulichen Nutzung</p> <p>In den Bereichen B1 und B2 sind nur zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die bestehenden nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Lagerplätzen: <ul style="list-style-type: none"> - Heizung, Sanitär und Lüftung - Fliesenfachgeschäft - Metallbauarbeiten - Dienstleistung für Energie, Technik und Industrie - Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe - insgesamt ein Wohngebäude, insgesamt maximal 5 Wohnungen. <p>Im Bereich B3 sind nur zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nicht wesentlich störende Lagerflächen und Lagerhäuser, die den Gewerbebetrieben der Bereiche B1 und B2 zugeordnet sind - Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe - insgesamt maximal eine Wohnung. <p>Innerhalb des gesamten Areals - B1, B2 und B3 - ist das Häckseln von Holz unzulässig.</p>	<p>1.0 Art der baulichen Nutzung</p> <p>In den Bereichen B1, B2 und B3 sind nur zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die bestehenden, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Lagerplätzen: <ul style="list-style-type: none"> - Heizung, Sanitär und Lüftung - Fliesenfachgeschäft - Metallbauarbeiten - Dienstleistung für Energie, Technik und Industrie - Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe. <p>In den Bereichen B1 und B2 sind ebenfalls zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - insgesamt ein Wohngebäude, insgesamt maximal 5 Wohnungen. <p>Im Bereich B3 sind ebenfalls zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - insgesamt maximal eine Wohnung. <p>Innerhalb des gesamten Areals - B1, B2 und B3 - ist das Häckseln von Holz unzulässig.</p>

Es zeigt sich, dass die Gliederung des Areals durch die textlichen Festsetzungen, weder eine Verlagerung der Büros noch der Ausstellungsflächen in dem Bereich B3 ermöglicht und dass dadurch voraussichtlich die Entwicklung der Betriebe gehemmt sein wird.

Die Art der zulässigen Nutzungen im Bereich B3 wird mit der 1. Änderung der Art der zulässigen Nutzungen der Bereiche B1 und B2 angepasst, wobei die Festsetzungen über die zulässige Zahl der Wohnungen nicht geändert werden. Durch die Aufhebung der Begrenzung der Nutzung auf Lagerflächen und Lagerhäuser, ergibt sich ein größerer Gestaltungsspielraum für den Vorhabenträger, der nun in den Bereich B3 Teile der bestehenden Büros und Ausstellungsflächen verlagern kann. Dadurch entschärft

sich die oben genannte Situation und eine sinnvolle und funktionelle Entwicklung der Betriebe wird aus heutiger Sicht ermöglicht.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken, da auf diese Flächen bereits

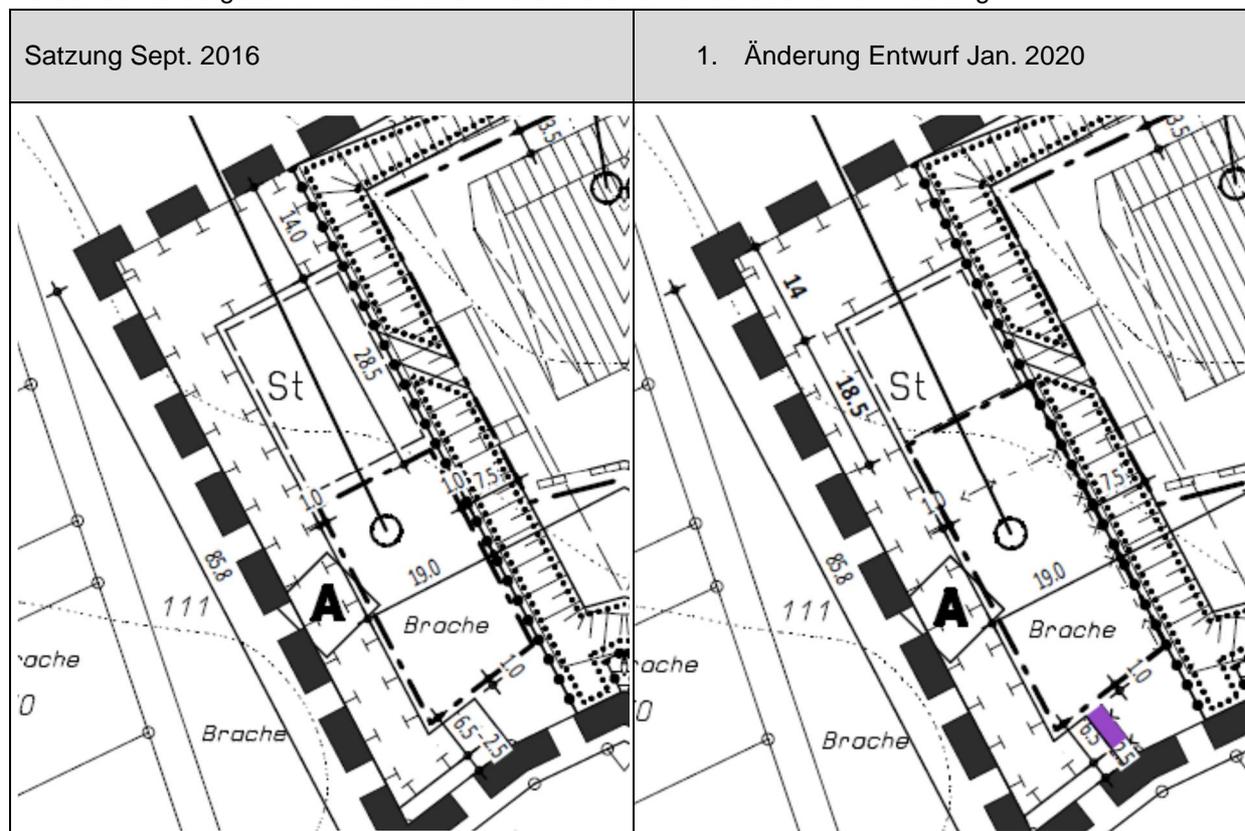
- nicht wesentlich störende Lagerflächen und Lagerhäuser, die den Gewerbebetrieben der Bereiche B1 und B2 zugeordnet sind
- und Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe

zulässig sind. Der festgesetzte Katalog an zulässige Nutzungen ist weiterhin im Einklang mit den angrenzenden Nutzungen.

Die Änderung der Festsetzung A.1.0 ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Verschiebung der Baugrenzen im Bereich B3

Aufgrund der Verschiebung der Baugrenzen werden gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hundertguldenhof" der Ortsgemeinde Appenheim nur Änderungen innerhalb des Bereiches B3 festgesetzt. Die restlichen Bereiche erfahren daraus keine Änderung.



Um nicht die funktionierende Grundrissgestaltung in den Bereichen B1 und B2 durch Anbauten zu beeinträchtigen, soll im Bereich B3 die überbaubare Grundstücksfläche durch Verschiebung der Baugrenzen nach Norden um 10 m und nach Osten um 1,0 m vergrößert werden.

Die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO, die für das gesamte Areal festgesetzt ist, bleibt unverändert erhalten. Durch die Verschiebung der Baugrenze wird das Baufenster und somit der Gestaltungsraum des Vorhabenträgers innerhalb des gesamten Areal größer, wobei jedoch der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, sich gegenüber der Urplanung

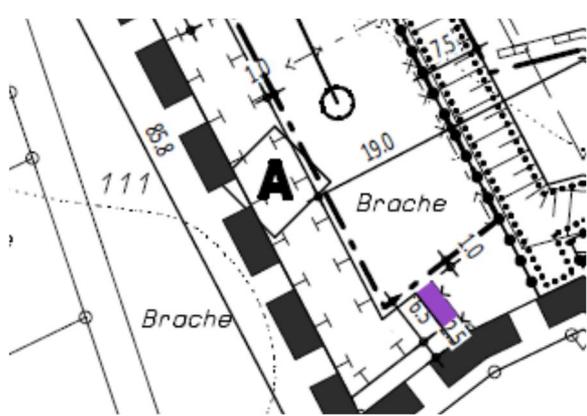
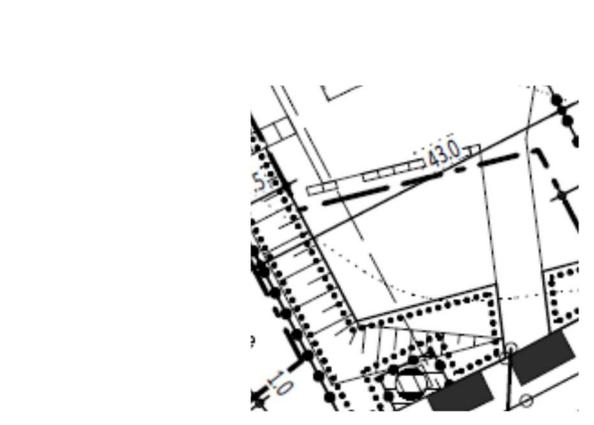
nicht verändert. Diese Änderung bewirkt keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO.

Die Verschiebung der Baugrenze und die damit verbundene Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) geschieht hauptsächlich im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Stellplätze und beeinträchtigt weder die angrenzende festgesetzte Maßnahme "A" zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, noch die beabsichtigte Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der durch Planzeichen festgesetzte Flächen. Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist weiterhin eine zweireihige Anordnung von PKW-Parkständen in Senkrechtaufstellung möglich.

Die Vergrößerung des Baufensters im Bereich B3 ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Verlagerung von 14 m² zu bepflanzenden Flächen

Aufgrund der Verlagerung von 14 m² zu bepflanzenden Flächen werden gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hundertguldenhof" der Ortsgemeinde Appenheim Änderungen innerhalb des Bereiches B2 und B3 festgesetzt. Der restliche Bereich B1 erfährt daraus keine Änderung.

Satzung Sept. 2016	1. Änderung Entwurf Jan. 2020
	 <p>Eine zu bepflanzende Fläche von 14 m² entfällt.</p>
	 <p>Eine zu begrünende Fläche von 15 m² kommt hinzu.</p>

Durch die Reduzierung der Fläche für Maßnahmen "A" um 14 m² und deren Verlagerung im Bereich B2 als zu begrünende Fläche von 15 m², ergibt einen größeren Gestaltungsspielraum für den Vorhabenträger und so die Möglichkeit, zum Beispiel den Eingangsbereich frei von Bäumen und direkt zugänglich zu gestalten.

Durch die Maßnahme wird der erforderliche Ausgleich weiterhin gewährleistet. Eine Überarbeitung des Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Die Verlagerung der 14 m² großen zu bepflanzenden Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

In ihrer Stellungnahme vom 08.09.2021, während der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, stellt die Kreisverwaltung Mainz-Bingen fest, dass in brandschutztechnischer Hinsicht gegen den Bauleitplan keine Bedenken bestehen, wenn dieser entsprechend dem Planentwurf mit Anlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird:

Für die notwendige Löschwasserversorgung, gemäß dem § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981, sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik zu beachten:

- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen –TRWV Teil1: Planung) des DVGW-Regelwerks.
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks.
- DVGW-Information Wasser Nr. 99 vom November 2018 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Die Anregung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen wird befolgt und die Hinweise werden unter Hinweise in die vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in die Begründung und auf der Bebauungsplanurkunde übernommen.

In ihrer Stellungnahme vom 12.08.2021, während der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, weist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd darauf hin, dass der § 61, 62 LWG sich mit dem neuen LWG in den § 28 geändert hat.

Sie weist ebenfalls darauf hin, dass, sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, eine Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zu erfolgen haben.

Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG):

Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.7.2005 (GVBl. vom 02.08.2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S.448), sind der Grundstückseigentümer

und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Die Anregung der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd wird befolgt, die Hinweise werden unter Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in die Begründung und auf die Bebauungsplanurkunde übernommen.

In ihrer Stellungnahme vom 22.10.2021, während der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) darauf hin, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Hundertguldenhof, 1. Änderung" von den auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeldern "Appenheim I" und "Appenheim II" überdeckt wird. Das Bergrecht für die Bergwerksfelder wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld aufrechterhalten.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Inhaberin in Bezug auf die aufrechterhaltenen Bergwerkseigentume haben, empfehlen wir, sich mit der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH in Verbindung zu setzen.

Die Stellungnahme wurde nach der gewährten Fristverlängerung abgegeben. Die Fa. Barbara Rohstoffbetriebe GmbH wurde am 30.10.2020 beteiligt. - Die Beteiligung erfolgte aufgrund der verspäteten Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz. Die Stellungnahme blieb ebenfalls unberücksichtigt, zudem kein Konflikt mit dem Bergrecht gesehen wird, da es sich um eine bereits geplante sowie bebaute Fläche handelt. - Der Empfehlung wurde zwar gefolgt, jedoch wird kein Konfliktpunkt gesehen, da es bereits den Bebauungsplan "Hundertguldenhof" gibt und das Areal bereits bebaut ist. Durch die 1. Änderung ergeben sich nur geringe Änderungen, die keine erneute Prüfung des Bergrechts auslösen. Die Stellungnahme blieb daher bei der Beschlussfassung unberücksichtigt.

In seiner Stellungnahme vom 22.10.2021, während der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) darauf hin, dass im Untergrund des Baugeländes stehen nach unseren geologischen Informationen oberflächennah Kalksteine in Wechsellagerung mit Mergelhorizonten des Tertiärs an. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Die Kalksteinbänke können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Mergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich. Auf Grund dieser Gegebenheiten empfehlen wir, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Der Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz auf die aktuellen Normen wird unter Hinweisse in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in die Begründung und auf die Bebauungsplanurkunde übernommen.

In seiner Stellungnahme vom 22.10.2021, während der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Der Hinweis wird in die Begründung und auf die Bebauungsplanurkunde übernommen. Da es sich um keine Neuaufstellung, sondern um eine Änderung des bereits bestehenden Bebauungsplans und eines bereits bebauten Areals handelt, wird von einer Radonmessung abgesehen. Da die Stellungnahme nicht fristgerecht abgegeben wurde, blieb diese bei der Beschlussfassung unberücksichtigt.

Aufgrund des Hinweises werden unter Hinweis für einen Neubau folgende einfache vorbeugende Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen, empfohlen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte, in Anlehnung an DIN 18195, mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen) bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdrucks.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte ganz besonders für Gebäude ohne Unterkellerung deshalb gelten, weil in diesen, im statistischen Mittel, die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind.

Die empfohlenen Maßnahmen orientieren sich am derzeit gültigen EU-weiten Richtwert von 300 Bq/m^3 .

Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen für Auskünfte zu der Thematik - Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft - die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen:

- Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hundertguldenhof" ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt.
- Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur 1. Änderung keine Bedenken.
- Nach der 1. Änderung des Bebauungsplans ist weiterhin die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen, im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, innerhalb der festgesetzten Baugebiete, beim Planvollzug sichergestellt.

Eine Bodenordnung durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist zur Realisierung der 1. Änderung des VEP nicht erforderlich.

Appenheim, den 2021

Albig, den 2021

Georg Schacht
(Ortsbürgermeister)

Gilles Bultel
(Architekt)