

ORTSGEMEINDE DEXHEIM

Bebauungsplanentwurf „Gewerbefläche Vor der Zöllerpforte“



Begründung

Stand: 05.03.2013

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern

WVE
GmbH
Kaiserslautern

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	3
3.	Planungserfordernis	4
3.1	Planungsleitsätze	4
3.2	Planungsanlass	4
4.	Angaben zum Plangebiet	5
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
4.2	Bestandssituation	5
4.2.1	Siedlungsstruktur	5
4.2.2	Verkehrliche Erschließung	5
4.2.3	Ver- und Entsorgung	5
4.2.4	Landespflegerische Situation	5
4.2.5	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	5
4.2.6	Bodentragfähigkeit	5
4.2.7	Archäologie	5
5.	Planinhalt	6
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
6.	Beteiligung der Bürger und der Behörden	7
6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	7
6.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung	7
6.3	Öffentliche Auslegung	17
6.4	Auswertung der während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen	18
7.	Abwägung	25
8.	Auswirkungen des Bebauungsplans	26
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt	26
8.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	26
9.	Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	26
10.	Realisierung	26
11.	Kosten und Finanzierung	26

1. ALLGEMEINES

In der Ortsgemeinde Dexheim besteht seitens eines ortsansässigen Betriebes konkrete Nachfrage an Gewerbefläche. Die Ausweisung der Gewerbefläche liegt im auch öffentlichen Interesse, da hierdurch dem ortsansässigen Bauunternehmen eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben wird und somit Arbeitsplätze in der Ortsgemeinde Dexheim gesichert werden.

Zur Deckung des Bedarfs an Gewerbefläche beabsichtigt die Ortsgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbefläche Vor der Zöllerpforte“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 2.030 m².

Der Bebauungsplan „Gewerbefläche Vor der Zöllerpforte“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Vor der Zöllerpforte“ der Ortsgemeinde Dexheim ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich. Der Geltungsbereich umfasst demnach die Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 17/10 und zum Teil das Flurstück 17/9 (Zufahrt).

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 29.03.2012 vom Rat der Ortsgemeinde Dexheim beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 04.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe ist die Fläche des Plangebiets z.T. als Siedlungsfläche Wohnen und z.T. geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim von 2012 entwickelt. Wie aus Abbildung 1 ersichtlich, ist der Bereich des Bebauungsplanes als geplante Gewerbefläche darstellt.

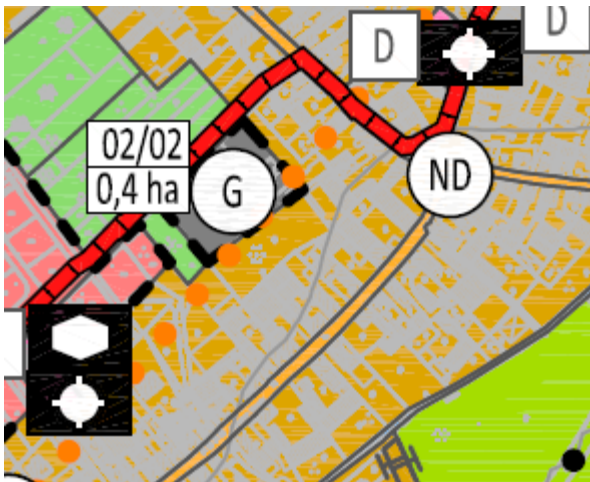


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der VG Nierstein-Oppenheim von 2012, Bereich Zöllerstraße.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan „Gewerbefläche Vor der Zöllerpforte“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen, die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes auf privaten Grundstücksflächen handelt, sind in diesem Verfahren keine Planungsvarianten sinnvoll.

3.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Vor der Zöllerpforte“ erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, eine betriebszugehörige Fläche des örtlich ansässigen Bauunternehmens in geordneter Form der Gewerbefläche zu zuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbefläche Vor der Zöllerpforte“ wurde erforderlich, um der konkreten Nachfrage aus der Bevölkerung der Ortsgemeinde Dexheim Rechnung tragen und somit den kurzfristigen Bedarf an Gewerbeflächenerweiterung in der Ortsgemeinde decken zu können.

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitlinien zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Städtebauliche Integration des Gewerbegebietes in die örtliche Situation (Immissionsschutz, Bauweise, Höhenentwicklung).
2. Minimierung der Neuversiegelung (GRZ).
3. Reduzierung des Erschließungsaufwands.

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Bestandssituation

4.2.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet liegt im Zentralen Bereich, jedoch in Ortsrandlage der Ortsgemeinde Dexheim. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt nord-östlich die bestehende Bebauung der Zöllerstraße, im rückwärtigen Bereich schließen ein privater Reitplatz sowie Grünflächen an das Plangebiet.

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die geplante Gewerbefläche wird über die Zöllerstraße (K 44) an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Flächen des Geltungsbereiches sind in privatem Besitz und werden über Bestandsflächen des selben Eigentümers über bereits bestehende Anschlüsse erschlossen.

4.2.3 Landespflegerische Situation

Die Landespflegerische Situation wird im Umweltbericht zu dem Bebauungsplan beschrieben und bewertet.

4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit ausschließlich als Grünland/Wiese benutzt. Über Altlastenverdachtsflächen liegen zurzeit keine Kenntnisse vor.

Immissionsvorbelastung

Um die Vereinbarkeit des geplanten Gewerbegebietes mit den Umgebungsnutzungen und hier v.a. der benachbarten Wohnnutzung zu gewährleisten, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans vorsorglich um Immissionsrichtwerte (tags/nachts) ergänzt. Die Grundlage dafür ist die TA Lärm, Ziffer 6.1 c) für Mischgebiete.

Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Untersuchungen dazu sind deshalb entbehrlich.

4.2.6 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

4.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. PLANINHALT

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) festgesetzt. Die Einschränkung wurde vorgenommen, da in dem Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die festgesetzten Lärmrichtwerte einhalten.

In dem Baugebiet werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Gewerbenutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z.T. flächenintensive und u.U. auch konfliktrichtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen. Um die benachbarten Nutzungen vor störenden Lärmeinwirkungen zu schützen, wurden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Mischgebiete festgesetzt.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets (§ 8 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Trauf- und Wandhöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einer bessere Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 1,6 sowie die Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Wandhöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den dörflichen Bedürfnissen entgegenzukommen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.V.m. der Festsetzung, dass Stellplätze auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zugelassen sind, trägt zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

Ver- und Entsorgung

Es ist ein modifiziertes Mischsystem vorgesehen.

Nach Einreichung des Entwässerungsantrags wird das endgültige Entwässerungskonzept vom Abwasserwerk Nierstein-Oppenheim in Absprache mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz festgelegt.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um in dem Plangebiet ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden bei den Bauvorhaben folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform und Dachneigung
- Fassadengestaltung

Durch die Festsetzung Sattel- und Pultdach wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine Dachlandschaft zu erreichen, die sich der ortstypischen Bebauung anpasst. Gleichzeitig wird die Möglichkeit einer modernen Architektur gegeben, die u.a. Vorteile in Verbindung mit der Belichtung des Gebäudes aber auch in Bezug auf eine eventuelle Nutzung der Dachfläche mit Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung mit sich bringt.

6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER BEHÖRDEN

6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die am 15.10.2012 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Nierstein-Oppenheim; Sant' Ambrogio-Ring 33 in 55276 Oppenheim während der Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Von den mit Schreiben vom 05.10.2012 beteiligten Behörden gingen bis zum 08.11.2012, bzw. heute insgesamt 21 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbefläche vor der Zöllerpforte“ der Ortsgemeinde Dexheim ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von 11 Behörden vorgebracht; 10 der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Folgende Tabelle stellt die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB dar:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	EWR Netz GmbH Postfach 14 61 67504 Worms	05.10.2012		X	
2.	Stadt Oppenheim Merianstr. 2 55276 Oppenheim	09.10.2012	X		
3.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Verteilnetzplanung Süd/Trier Zurmaiener str. 175 54292 Trier	09.10.2012	X		
4.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Haus der Landwirtschaft Otto-Lilienthal-Str. 4 55232 Alzey	09.10.2012		X	
5.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht Kaiserstr. 31 55116 Mainz	11.10.2012		X	
6.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Postfach 42 40 55032 Mainz	16.10.2012		X	
7.	Landesamt für Geologie und Bergbau Geologischer Dienst Emy- Roeder- Str. 5 65129 Mainz	16.10.2012		X	
8.	Stadtverwaltung Mainz Amt 12 Postfach 38 20 55028 Mainz	16.10.2012	X		
9.	Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe Lauterstraße 37 55116 Mainz	17.10.2012	X		
10.	e-rp GmbH Postfach 12 40 55220 Alzey	17.10.2012	X		
11.	Abwasserwerk der VG Nierstein-Oppenheim Postfach 1162 55272 Oppenheim	17.10.2012		X	
12.	Ortsgemeinde Dalheim Falkensteiner Str. 28 55278 Dalheim	18.10.2012	X		

13.	Verbandsgemeinde Wörrstadt Bauen und Umwelt Zum Römergrund 2-6 55286 Wörrstadt	18.10.2012	X		
14.	Wasserversorgung Rheinhessen- Pfalz GmbH Rheinallee 87 55294 Bodenheim	18.10.2012		X	
15.	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen- Nahe-Hunsrück Abt. Landentwicklung u. Bodenordnung -Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde Rüdesheimer Str. 60-68 55545 Bad Kreuznach	22.10.2012	X		
16.	DB Services Immobilien GmbH Camberger Str. 10 60327 Frankfurt	22.10.2012		X	
17.	Forstamt Rheinhessen Friedrichstr. 26 55232 Alzey	24.10.2012	X		
18.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Mainz Postfach 39 69; 55029 Mainz	23.10.2012	X		
19.	Landesbetrieb Mobilität Worms Schönauer Str. 5 67547 Worms	29.10.2012	X		
20.	Deutsche Telekom Technik GmbH Münsterplatz 2; 55116 Mainz	30.10.2012		X	
21.	Kreisverwaltung Mainz-Bingen Georg-Rückert-Straße 11 55218 Ingelheim am Rhein	08.11.2012		X	

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der einzelnen Behörden mit einer Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme aufgeführt. Dazu wird eine (kurze) Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben (aus Gründen der Zuordnung nach dem jeweiligen Absatz) und ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

1. EWR Netz GmbH
Schreiben vom 05.10.2009

Von Seiten der EWK Netz GmbH bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung oder Baumaßnahme.
Der Planungs- /Baubereich wird von Versorgungsanlagen der EWK Netz GmbH tangiert, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.
Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei der EWK Netz GmbH abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

Kommentar:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf für die Bauleitplanung ergibt sich daraus nicht.

BESCHLUSSVORSCHLAG:
KENNTNISNAHME.

2. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
Schreiben vom 09.10.2012

Soweit die Erschließung des geplanten Baugebietes ausschließlich über die Zöllerstraße erfolgt, in immissionsrechtlicher Hinsicht die Vereinbarkeit des geplanten Baugebietes mit den Umgebungsnutzungen nachgewiesen wird und der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich oder Ersatz innerhalb des Plangebietes erfolgen, werden von hier aus keine Bedenken gegen o.g. Planung vorgetragen.

Kommentar:

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt ausschließlich über die Zöllerstraße, zum Immissionsschutz werden noch Aussagen in die Textfestsetzungen und in die Begründung aufgenommen (siehe dazu Kommentierung der Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht). Ein naturschutzfachlicher Ausgleich außerhalb des Plangebiets ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung und Versiegelung der Fläche nicht erforderlich.

BESCHLUSSVORSCHLAG:
KENNTNISNAHME. DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND UM AUSSAGEN ZUM SCHALLSCHUTZ ZU ERGÄNZEN.

3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht
Schreiben vom 11.10.2012

Zur Beurteilung des Vorhabens wird eine schalltechnische Untersuchung nach den Bestimmungen der TA Lärm benötigt, der zu entnehmen ist, ob die Lärmrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Kommentar:

Um die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit des geplanten Gewerbegebietes mit dem angrenzenden Mischgebiet zu gewährleisten, werden die textlichen Festsetzungen um Aussagen zu Immissionsrichtwerten der TA Lärm ergänzt.

Die Textfestsetzung A I 1. Art der baulichen Nutzung wird um folgende Passage ergänzt:

„Betriebe und Anlagen in dem mit N 1 bezeichneten Gewerbegebiet sind so errichten und zu betreiben, dass in ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte gemäß Ziffer 6.1 c) TA Lärm für Mischgebiete von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschritten werden. Die Summe aller auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche gewerblicher Art darf die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Der Schallschutznachweis ist für den Bauantrag vorzulegen.“

BESCHLUSSVORSCHLAG:
Die textlichen Festsetzungen sind in Kapitel A I 1. wie im Kommentar beschrieben um Aussagen zu Immissionsrichtwerten zu ergänzen.

4. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Schreiben vom 16.10.2012

Es wird gebeten die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

1.1. Wasserschutzgebiete

Vorhandene oder geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen.

1.2. Grundwassernutzung

Für den dargestellten Bereich sind hier keine Grundwasserentnahmen bekannt.

1.3. Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

1.4. Öffentliche Wasserversorgung

Die öffentliche Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH sichergestellt. Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen ist grundsätzlich möglich.

1.5. Niederschlagswassernutzung

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine **Anzeigepflicht** für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist

2. Abwasserbeseitigung

2.1. Schmutzwasser

Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen.

Grundsätzlich sollte bei jedem Gewerbebetrieb geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage, entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gem. 54 LWG - ab 8 m³/d) vorzuschalten sind.

Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) bedarf der Genehmigung durch die SGD Süd nach § 55 LWG, soweit an das Abwasser in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1 Nr. 3 WHG in Verbindung mit § 57 Abs. 2 WHG Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind.

2.2. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen sollte zurückgehalten und möglichst über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen.

Sollte dieses nicht möglich sein, sollte das Niederschlagswasser auf dem Grundstück in Mulden oder Zisternen zurückgehalten werden und der Überlauf davon kann dann ausnahmsweise an eine vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden, soweit diese eine ausreichende Kapazität aufweist.

Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen.

Die Versickerung über flache Mulden (bis 30 cm Tiefe) kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (zentrale Becken, Rigolen, Schächte, etc.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Es ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Dieses gilt auch für die Privatgrundstücke.

Niederschlagswässer von Straßen, Wegen und Hofflächen dürfen nur über die belebte Bodenzone versickert werden.

Dieses sollte in den Hinweisen aufgeführt werden.

Kommentar:

Vor Durchführung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden die Festsetzungen zur Niederschlagswassernutzung und Abwasserbeseitigung mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz und dem Abwasserwerk der VG Nierstein-Oppeheim diskutiert und in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Bodenschutz

Im Plangebiet sind mir keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Kommentar:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind vor Offenlage um Aussagen zur Niederschlagswassernutzung und Abwasserbeseitigung zu ergänzen.

5. Landesamt für Geologie und Bergbau

Schreiben vom 16.10.2012

Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Es wird darum gebeten, gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

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

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

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Kommentar:

In dem Baugebiet ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, bei der keine Tiefbaumaßnahmen bzw. Unterkellerung notwendig wird. Es wird lediglich eine Halle mit Bodenplatte errichtet.

Trotzdem wird für den Fall einer zukünftig erforderlich werdender Tiefbauarbeiten ein Hinweis zum bestehenden Radonpotential unter den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen. Dieser enthält folgenden Inhalt:

„Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.“

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme. Die Hinweise sind, wie in der Kommentierung geschrieben, zu ergänzen.

6. Abwasserwerk der VG Nierstein-Oppenheim

Schreiben vom 17.10.2012

Es wird gebeten das Entwässerungskonzept komplett mit allen Einzelheiten und in allen Abschnitten aus dem Bebauungsplan zu streichen und lediglich folgende Passage aufzunehmen:

Ein Modifiziertes Mischsystem ist vorgesehen. Das endgültige Entwässerungskonzept wird vom Abwasserwerk Nierstein-Oppenheim in Absprache mit der SGD Süd festgelegt.

Kommentar:

Vor Durchführung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden die Festsetzungen zur Niederschlagswassernutzung und Abwasserbeseitigung mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz und dem Abwasserwerk der VG Nierstein-Oppenheim diskutiert und in den Bebauungsplan aufgenommen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind vor Offenlage um Aussagen zur Niederschlagswassernutzung und Abwasserbeseitigung zu ergänzen.

7. Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH
Schreiben vom 18.10.2012

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.
Im Bereich der o.g. Adresse kann in einem Brandfall die Löschwassermenge von 48 m³ / h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten.
Ergänzend wird ausgeführt, dass auf geplanten Leitungstrassen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotential für die Leitung. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 – Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen, das unter Beteiligung der Grünflächenämter ausgearbeitet wurde .

Kommentar:

Der Hinweis zur Löschwassermenge wird zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme. Die Hinweise sind entsprechend zu ergänzen.

8. DB Services Immobilien GmbH
Schreiben vom 22.10.2012

Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der DB Netz AG keine Bedenken.
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der Bahnstrecke 3522 nicht gefährdet werden.
Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.), sowie die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände bei Bahnstromleitungen wird vorsorglich hingewiesen.

Kommentar:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Bahnlinie grenzt nicht direkt an das Plangebiet, Warntöne sind als sogenannte seltene Ereignisse bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung einzustufen Handlungsbedarf zu dem B-Plan ergibt sich nicht.*

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

9. Deutsche Telekom Technik GmbH
Schreiben vom 30.10.2012

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb wird gebeten, die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen:

Es wird gebeten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Es wird gebeten zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Es wird daher gebeten sicherzustellen, dass:

Hinweis für PTI: Ggfs. nicht zutreffendes löschen, die Aufzählungszeichen sind im Schreiben ebenfalls zu löschen.

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
Hinweis für PTI: Bedarfe ermitteln und mitteilen
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Kommentar:

Die Allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ergibt sich keine Handlungsbedarf, da im Plangebiet keine Erschließungsstraßen oder Gehwege vorgesehen sind.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Kenntnisnahme.

9. Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Schreiben vom 08.11.2012

1. Zur vorgelegten Planung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Dennoch ist die Beachtung der in § 44 BNatSchG verankerten artenschutzrechtlichen Thematik im Rahmen der weiteren Bearbeitung erforderlich. Zwar wird der Planungsraum als vorbelastet beschrieben, da er der anthropogenen Nutzung unterliegt, welche zu einer weitgehenden Versiegelung und intensiven Beanspruchung geführt hat. Dennoch mahnt die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebiets „Dexheim-West“ zur Vorsicht, wo gänzlich unerwartet ein Massenaufkommen des europaweit geschützten Feldhamsters aufgetreten war. Das Bekanntwerden des Bestands zu einem recht weit fortgeschrittenen Planungsstand behinderte den Fortgang erheblich. Es ist daher ratsam, dieses Thema im Rahmen des Umweltberichts im Vorhinein abzuarbeiten, und sei es, um lediglich dem Ausschlussprinzip nachzukommen. Erfahrungsgemäß ist bei derart siedlungsnahen Vorhaben am ehesten mit dem Vorkommen von Eidechsen (trockene, sonnenexponierte Standorte jeglicher Entstehung) und Fledermäusen (eventuell im Bereich des randlich noch vorhandenen Baumbestands) zu rechnen. Sicherheitshalber sollte auch auf Feldhamster hin geprüft werden, auch wenn dies in Anbetracht der Vorbelastung des Areals zunächst auszuschließen ist. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass hierzu auch Erkenntnisse aus Beobachtungen oder früheren Untersuchungen ebenso wie die Fachliteratur eine Erkenntnisquelle darstellen, um ein potentielles Vorkommen der erwähnten Arten einschätzen zu können. Nur bei darauf begründetem Hinweis wäre eine Ortsbegehung mit aktueller Bestandsaufnahme im kommenden Frühjahr erforderlich.

Kommentar:

Aussagen zu den geschützten Tierarten Feldhamster, Eidechse und Fledermaus werden im weiteren Verfahren jedoch vor der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet.

2. Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines innerörtlichen Handwerksbetriebs handelt stellt sich bei dieser unmittelbaren Nachbarschaft von bestehender faktischer Bebauung (in der Qualität eines Misch-/Dorfgebiets) sowie hinsichtlich des Neubaugebiets „Dexheim West“ (durch Bebauungsplan festgesetztes Allgemeines Wohngebiet) die Frage des hinreichenden Immissionsschutzes der an das Plangebiet

angrenzenden Bauflächen. Eine Prüfung des Lärmschutzes und ggf. dahingehende, vorsorgliche Einschränkung des Gewerbegebiets wird angeregt.

Kommentar:

Eine Festsetzung zum Schallschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen (Siehe Kommentierung zur Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht).

3. Sofern im Zuge der gewerblichen Tätigkeit ggf. auch wassergefährdende Stoffe auf dem Grundstück/im Gebäude gelagert werden sollen (Eigenverbrauchstankstellen, Schmier- und Kraftstoffe o.ä.) weist die Untere Wasserbehörde vorsorglich auf § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die zu erfüllenden Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) hin. Die Einrichtung von Eigenverbrauchstankstellen ab einer Lagerkapazität von 1.000 l außerhalb von Schutzgebieten ist bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ab einer Lagerkapazität von 10.000 l sind Eigenverbrauchstankstellen baugenehmigungspflichtig.

Kommentar:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Der Abfallwirtschaftsbetrieb teilt mit:

Privatwege dürfen von Abfallsammelfahrzeugen generell nicht genutzt werden, weshalb die Anfahrt des Gewerbebetriebs in der Regel nicht möglich ist. Stellt der Anfahrtsweg aufgrund seiner Beschaffenheit, Dimensionierung (mind. 3,55 m Breite, lichte Höhe von mind. 4m) sowie einer ausreichenden Wendemöglichkeit generell eine unproblematische Nutzung für Abfallsammelfahrzeuge dar, so ist eine direkte Abholung am Betriebsgelände dennoch möglich, wenn von Seiten des Eigentümers eine Haftungsfreistellung an die zuständigen Entsorgungsunternehmen erteilt wird. Andernfalls müssen die Abfallbehälter an der Querstraße (Zöllerstraße) zur Abholung bereitgestellt werden.

Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.

Kommentar:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht ist vor Durchführung der weiteren Verfahrensschritte um Aussagen zum Artenschutz zu ergänzen.

STELLUNGNAHMEN OHNE BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Die Behörden, deren Stellungnahme ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise abgegeben wurde, sind der Übersichtsliste über den Eingang der Stellungnahmen zu entnehmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR III :

Kenntnisnahme.

6.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 25.01.2013 bis zum 25.02.2013 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Nierstein-Oppenheim; Sant´ Ambrogio-Ring 33 in 55276

Oppenheim während der Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

6.4 AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Von den mit Schreiben vom 21.01.2013 beteiligten Behörden gingen bis zum 25.02.2013, bzw. heute insgesamt 21 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbefläche vor der Zöllerpforte“ der Ortsgemeinde Dexheim ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von acht Behörden vorgebracht; 13 der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Folgende Tabelle stellt die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB dar:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Verteilnetzplanung Süd/Trier Zurmaiener Str. 175 54292 Trier	22.01.2013		X	
2.	Stadt Oppenheim Merianstr. 2 55276 Oppenheim	22.01.2013	X		
3.	VGW Nierstein-Oppenheim Fachbereich 2	23.01.2013	X		
4.	Ortsgemeinde Dalheim Falkensteiner Str. 28 55278 Dalheim	21.01.2013	X		
5.	VGW Nierstein-Oppenheim Fachbereich Bürgerdienste	24.01.2013		X	
6.	Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden Ast-Az 45-60-00 West2-B-3214-13-a- BLP Moltkering 9 65189 Wiesbaden	25.01.2013	X		
7.	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen- Nahe-Hunsrück Abt. Landentwicklung u. Bodenordnung -Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde Rüdesheimer Str. 60-68 55545 Bad Kreuznach	25.01.2013	X		
8.	VGW Alzey-Land Postfach 1449 55222 Alzey	28.01.2013	X		

9.	e-rp GmbH Postfach 12 40 55220 Alzey	30.01.2013	X		
10.	Verbandsgemeinde Wörrstadt Bauen und Umwelt Zum Römergrund 2-6 55286 Wörrstadt	31.01.2013	X		
11.	Landesamt für Geologie und Bergbau Geologischer Dienst Emy- Roeder- Str. 5 65129 Mainz	08.02.2013		X	
12.	Stadtverwaltung Mainz Amt 12 Postfach 3820 55028 Mainz	06.02.2013	X		
13.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Mainz Postfach 39 69 55029 Mainz	06.02.2013	X		
14.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht Kaiserstr. 31 55116 Mainz	06.02.2013		X	
15.	EWR Netz GmbH Postfach 14 61 67504 Worms	05.02.2013		X	
16.	WVR Wasserversorgung Rheinhessen- Pfalz GmbH Rheinallee 87 55294 Bodenheim	04.02.2013		X	
17.	Handwerkskammer Rheinhessen Postfach 261163 55057 Mainz	04.20.2013	X		
18.	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe Lauterstraße 37 55116 Mainz	13.02.2013	X		
19.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Haus der Landwirtschaft Otto-Lilienthal-Str. 4 55232 Alzey	19.02.2013	X		
20.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Postfach 42 40 55032 Mainz	22.02.2013		X	
21.	Kreisverwaltung Mainz-Bingen Georg-Rückert-Straße 11 55218 Ingelheim am Rhein	25.02.2013		X	

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der einzelnen Behörden mit einer Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme aufgeführt. Dazu wird eine (kurze) Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben (aus Gründen der Zuordnung nach dem jeweiligen Absatz) und ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

1. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Email vom 22.01.2013

Es wird mitgeteilt, dass gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend gemacht werden. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Kommentar:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:
KENNTNISNAHME.

2. VGV Nierstein-Oppenheim – Fachbereich Bürgerdienste
Schreiben vom 24.01.2013

Der VGV Nierstein-Oppenheim, Fachbereich Bürgerdienste wurde der Bebauungsplan „Gewerbefläche Vor der Zöllerpforte“ der OG Dexheim zur Stellungnahme überreicht. Grundsätzlich werden gegen den Bebauungsplan aus straßenverkehrsrechtlicher Hinsicht keine Einwände erhoben.

Ein entsprechender Beschilderungsplan sollte in Absprache mit allen zu beteiligenden Behörden zum gegebenen Zeitpunkt veranlasst werden.

Kommentar:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf für die Bauleitplanung ergibt sich daraus nicht.

BESCHLUSSVORSCHLAG:
KENNTNISNAHME.

3. Landesamt für Geologie und Bergbau
Schreiben vom 06.02.2013

Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in den lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Es wird darum gebeten, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere

Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

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

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

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Kommentar:

Wie in der Abwägung zu dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits dargelegt, ist in dem Baugebiet ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, bei der keine Tiefbaumaßnahmen bzw. Unterkellerung notwendig sind, da eine Halle mit Bodenplatte errichtet werden soll. Trotzdem wurde für den Fall zukünftig eventuell erforderlich werdender Tiefbauarbeiten ein Hinweis zum bestehenden Radonpotential unter den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:
KENNTNISNAHME.

4. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht
Schreiben vom 06.02.2013

Gegen das Vorhaben bestehen unter der Voraussetzung, dass die textliche Festsetzung 1.1.3 (auf dem Gelände angesiedelte Betriebe müssen die Lärmrichtwerte für Mischgebiet einhalten) aufgenommen wird, aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Kommentar:

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung 1.1.3 bzgl. der Einhaltung der Lärmrichtwerte für Mischgebiete wurde bereits aufgenommen und bleibt auch weiterhin verbindlicher Teil des Bebauungsplanes.

BESCHLUSSVORSCHLAG:
KENNTNISNAHME.

5. EWR Netz GmbH
Schreiben vom 05.02.2013

Der Planungs-/Baubereich wird von Versorgungsanlagen der EWR Netz GmbH tangiert, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.

Anbei werden Auszüge aus den Bestandsplänen der Versorgungsnetze der EWR GmbH mitgeschickt. Für die unterschiedlichen Sparten bestehen einzelne Pläne. Alle Eintragungen in den Plänen sind unverbindlich. Hausanschlussleitungen sind in den Plänen ggf. nicht angegeben.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Es wird auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik hingewiesen.

Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

Es folgt eine Auflistung der beigefügten Pläne sowie der einzuhaltenden Mindestabstände und Schutzstreifen.

Zur Koordinierung der Arbeiten wird darum gebeten sich rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Jäger, Bezirksstelle Wörrstadt unter angegebener Telefonnummer in Verbindung zu setzen.

Kommentar:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf für die Bauleitplanung ergibt sich dadurch nicht.

BESCHLUSSVORSCHLAG:
KENNTNISNAHME.

6. Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH
Schreiben vom 04.02.2013

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Es wird auf die Stellungnahme vom 18.10.2012 verwiesen, die in Kopie beigefügt ist und folgenden Inhalt hat:

,Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Im Bereich der o.g. Adresse kann in einem Brandfall die Löschwassermenge von 48 m³ / h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten.

Ergänzend wird ausgeführt, dass auf geplanten Leitungstrassen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotential für die Leitung. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 – Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen, das unter Beteiligung der Grünflächenämter ausgearbeitet wurde.'

Kommentar:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:
KENNTNISNAHME.

7. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Email vom 22.02.2013

Zu dem Bebauungsplan hat die Regionalstelle am 16.12.2012 bereits eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben. Diese ist weiterhin gültig. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Bedenken oder Hinweise.

Kommentar:

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 16.12.2012 wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. der Entsorgung wurde zwischenzeitlich vereinbart, dass das endgültige Entwässerungskonzept vom Abwasserwerk Nierstein-Oppenheim in enger Absprache mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz nach Einreichung des Entwässerungsantrages festgelegt wird.

BESCHLUSSVORSCHLAG:
KENNTNISNAHME.

8. Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Schreiben vom 25.02.2013

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der vorgelegten Planung.

Artenschutz und Eingriffsregelung

Das Thema Artenschutz wurde abgearbeitet. Trotz der unmittelbaren Nähe zum Baugebiet „Dexheim-West“ konnten keine Feldhamster festgestellt werden.

Für die Artengruppe der Reptilien und Fledermäuse wurde festgestellt das Baufeld sinnvollerweise erst im April zu räumen, da eventuell vorhandene Tiere zu diesem Zeitpunkt mobil sind und flüchten können.

Die Untere Naturschutzbehörde regt an, diesen Punkt verbindlicher als vorgelegt zu regeln, diesen Punkt also aus den rechtlich unverbindlichen Hinweisen (Pkt. 15) in die rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Baden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – zu übernehmen.

Kommentar:

Die bisher als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommene Aussage zur Räumung des Baufeldes wird wie angeregt als Textliche Festsetzung aufgenommen. Die neue Textfestsetzung 8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) erhält folgenden Wortlaut:

„Da im Plangebiet mit Vorkommen von geschützten Eidechsen und Fledermäusen zu rechnen ist, darf mit der Bautätigkeit erst ab April an warmen Tagen begonnen werden, wenn eventuell vorhandene Tiere mobil und fluchtfähig sind.“

Auch die Eingriffsregelung kann als abgearbeitet gelten. In den Unterlagen wurde dargelegt, dass die derzeitige Vorbelastung des räumlichen Geltungsbereiches hinsichtlich des Versiegelungsgrades in etwa der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) entspricht. Der landschaftspflegerische Begleitplan kommt daher zu dem Ergebnis, dass eine zusätzlich erforderliche Ausgleichsfläche entbehrlich ist. Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dieser Auffassung zu.

Kommentar:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu Pkt. 8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen
Die Pflanzdichte auf der Privaten Grünfläche sollte von einem Gehölz/m² auf zwei Gehölze/m² erhöht werden, da anfangs erfahrungsgemäß etliche Gehölze ausfallen und der Bestand langfristig sonst zu sehr ausdünn.

Kommentar:

Die Textfestsetzung wird entsprechend abgeändert, so dass zwei Gehölze/m² festgesetzt werden.

Zu Pkt. 8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen
Die randlich zu erhaltenden Gehölze sollen auch auf dem Kartendokument dargestellt werden. Werden sie – aus welchen Gründen auch immer – gefällt oder gerodet, so sind sie gleichwertig zu ersetzen.

Kommentar:

Die zu erhaltenden Gehölzen werden auch in der Planzeichnung dargestellt. Die Textfestsetzungen 8.2 erhält folgenden Inhalt:

„Die Einzelbäume in den Randbereichen des Plangebietes sind zu erhalten, sie dürfen nur aufgrund betrieblicher Erfordernisse und aus Gründen der Verkehrs- und Standsicherheit gefällt und müssen dann gleichwertig ersetzt werden.“

Während der Bauzeit ist dieser Bereich der zu erhaltenden Gehölze gem. der Vorgaben der DIN 18920 zu schützen. Diese Maßgabe ist bei den Hinweisen zu ergänzen.

Kommentar:

Ein entsprechender Hinweis auf die DIN 18920 wird ergänzt.

Bei den unter Pkt. 16 der Hinweise aufgelisteten Pflanzen ist die Sandbirke zu streichen, da sie nicht standortgerecht ist.

Kommentar:

Die Sandbirke wird wie angeregt aus der Pflanzliste gestrichen.

Da es sich hinsichtlich der Belästigungswirkung um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handeln soll, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird die entsprechende Festsetzung sowohl in der Planzeichnung/Legende als auch in den planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen als GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO empfohlen.

Kommentar:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung des Baugebietes wird wie angeregt, sowohl in den textlichen als auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) abgeändert.

Wiederholung des Punktes 4 der Stellungnahme vom 08.11.2012:

Privatwege dürfen von Abfallsammelfahrzeugen generell nicht genutzt werden, weshalb die Anfahrt des Gewerbebetriebs in der Regel nicht möglich ist. Stellt der Anfahrtsweg aufgrund seiner Beschaffenheit, Dimensionierung (mind. 3,55 m Breite, lichte Höhe von mind. 4m) sowie einer ausreichenden Wendemöglichkeit generell eine unproblematische Nutzung für Abfallsammelfahrzeuge dar, so ist eine direkte Abholung am Betriebsgelände dennoch möglich, wenn von Seiten des Eigentümers eine Haftungsfreistellung an die zuständigen Entsorgungsunternehmen erteilt wird. Andernfalls müssen die Abfallbehälter an der Querstraße (Zöllerstraße) zur Abholung bereitgestellt werden.

Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.

Kommentar:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Textfestsetzungen und Hinweise sind wie in den Kommentierungen beschrieben, redaktionell zu überarbeiten. Die Planzeichnung wird um die Darstellung der zu Erhaltenden Einzelbäume ergänzt. Sowohl zeichnerisch als auch textlich ist die Bezeichnung GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) einheitlich festzulegen und entsprechend abzuändern.

III STELLUNGNAHMEN OHNE BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Die Behörden, deren Stellungnahme ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise abgegeben wurde, sind der Übersichtsliste über den Eingang der Stellungnahmen zu entnehmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR III :

Kenntnisnahme.

7. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs.5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Konkreten Fall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- Immissionsschutz
- Ver- und Entsorgung
- Artenschutz

Um negative Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf umgebende Nutzungen zu vermeiden wurden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm festgesetzt. Nach Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde das geplante Gewerbegebiet als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, da lediglich Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die festgesetzten Lärmrichtwerte einhalten.

Festsetzungen zum Entwässerungskonzept wurden nach Anregung des Abwasserwerks Nierstein-Oppenheim aus den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gestrichen. Das endgültige Entwässerungskonzept wird nach Einreichung des Bauantrags inkl. Entwässerungsantrag durch das Abwasserwerk in enger Absprache mit der SGD Süd festgesetzt.

Belange des Artenschutzes wurden besonders berücksichtigt, da Konfliktpotential von geschützten Arten (Feldhamster, Eidechse und Fledermaus) mit dem Plangebiet befürchtet wurde. Eine zwischenzeitlich eingeholte Stellungnahme zum Feldhamsterschutz kam zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen dieser Art im vorliegenden Plangebiet auszuschließen ist (siehe dazu auch Umweltbericht Kapitel 2.2 sowie Anhang zum Umweltbericht). Da das Vorkommen von Eidechsen und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, hat sich der Bauherr einverstanden erklärt mit der Baumaßnahme erst zu beginnen, wenn eventuell

vorhandene Tiere aus der Winterstarre/Winterschlaf erwacht sind und fluchtfähig sind. Dies ist ab April/Mai der Fall. Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/ Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt.

8.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach einer gewerblichen Erweiterungsfläche wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigter Gewerbefläche im zentralen Bereich ermöglicht und u.a. Arbeitsplätze in der Ortsgemeinde Dexheim gesichert.

9. FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2.030 m². Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Gesamtgeltungsbereich	2.030 m ²
Gewerbefläche	1.820 m ²
Private Grünfläche	210 m ²

10. REALISIERUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Vor der Zöllerpforte“ in der Ortsgemeinde Dexheim soll möglichst umgehend erfolgen.

11. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Dexheim entstehen bei der Realisierung des Gebietes keine Kosten.

Aufgestellt: 05.03.2013
WVE GmbH Kaiserslautern

Im Auftrag

Dipl.-Ing. Eva Zachraj
(Raum- und Umweltplanerin)

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz
(Stadtplaner)