

Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen
Fachbereich Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen
Herrn Andreas Lochbaum
Konrad-Adenauer-Platz 6
67373 Dudenhofen

05.02.2021

Planverfahren „Wohnpark am Hainbach“

Sehr geehrter Herr Lochbaum,

im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans zum Planverfahren „Wohnpark am Hainbach“ übersende ich Ihnen nachfolgend meine Stellungnahme und Anregungen.

Aufgrund der geplanten Dimension und Ausführung des Bauvorhabens ist es für mich unverständlich und nicht nachvollziehbar, dass von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauBG abgesehen wurde.

Die am 1. und 2. Februar 2021, also vor Abschluss der Offenlegungsfrist, durchgeführte Rodung des schützenswerten Baumbestandes, zeigt jetzt einmal mehr, dass den Behörden jegliche Grundlage genommen wurde, umweltrelevante Aspekte im Rahmen eines regulären Planverfahrens im Vorfeld vorzubringen.

Dem Fachbeitrag Artenschutz ist zu entnehmen, dass mindestens fünf Begehungen im Jahresverlauf empfohlen werden. Da jedoch nur eine einzige Aufnahme im Mai 2020 – mitten in der Vegetationsphase – stattgefunden hat, hätte zumindest vor der Rodung im Winterhalbjahr eine weitere Prüfung stattfinden müssen, um ein eventuelles Vorkommen von schützenswerten Arten auszuschließen. Aufgrund der zügig durchgeführten Rodung, und entgegen dem Rodungsplan, ist anzunehmen, dass eine weitere Aufnahme bewusst vermieden werden sollte. Zudem zeigt der generelle Verzicht auf die Erstellung eines qualifizierten Umweltgutachtens, dass Natur- und Umweltaspekten im Rahmen des Planverfahrens ein geringer Stellenwert beigemessen wird.

Leider wurden durch die Rodung unumkehrbare Fakten geschaffen. Man kann nur hoffen, dass das Bauvorhaben jetzt kritisch hinterfragt wird sowie Bauausführung und planungsrechtliche Festsetzungen nochmals grundsätzlich überarbeitet werden,

damit einer ortsüblichen Bebauung und den Maßgaben an den Natur- und Umweltschutz doch noch Rechnung getragen wird.

In Dudenhofen ist die Wohnbebauung geprägt von Ein-, Doppel- und Reihenhäusern. Selbst bei der Umwandlung des ehemaligen Walter-Produktionsgebäudes in ein mehrstöckiges Wohnhaus, wurde der traditionellen Bauausführung mit Sattel-/Giebeldach Rechnung getragen. Beim Umbau wurde größtenteils die Giebeldachausführung erhalten sowie das Erscheinungsbild in das Gesamtbild von Dudenhofen integriert.

Im Plangebiet sind aktuell vier quadratische „Blöcke“ geplant, die in Dimension und Ausführung in keiner Weise im Einklang mit der ortsüblichen Wohnbebauung stehen. Die geplanten vier „Blöcke“ fügen sich in keiner Weise in das dörfliche Bild oder in das Bild des angrenzenden Wohngebiets ein und würden einen regelrechten Fremdkörper im Ort bilden. Im aktuellen Bebauungsplan ist eine Gebäudehöhe von bis zu 11m (3 Stockwerke) ohne die Vorgabe eines Sattel-/Giebeldaches vorgesehen. Wegen der massiven Ausführung würden die Gebäude weithin sichtbar sein und sich in Gestalt und Ausführung nicht in das bestehende Gesamtbild von Dudenhofen einfügen. Im Fall einer Realisierung des vorliegenden Planentwurfs, würde dies den dörflichen Charakter mit vorwiegend Giebel-/Satteldach-Häusern konterkarieren. Ferner könnte dieser Baustil für weitere Wohnbauprojekte und zukünftige Planungen als Vorlage dienen und somit mittel- bis langfristig das dörfliche Erscheinungsbild gravierend negativ verändern. Daher sollte der Bebauungsplan überarbeitet und die Dachausführung als Giebel-/Satteldach vorgegeben werden.

Ebenso sollte die Anzahl der geplanten Gebäudekomplexe auf maximal drei Einheiten begrenzt werden, um einer Überbauung vorzubeugen und Flächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen. Hierzu wird im nachfolgenden im Detail eingegangen.

In der textlichen Festsetzung ist unter „C. Hinweise Punkt Niederschlagswasserversickerung“ aufgeführt, dass das Niederschlagswasser vorrangig ortsnah versickert werden soll, gemäß der Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt, vor Ableitung.

Dem vorliegenden B-Plan ist zu entnehmen, dass diesem Grundsatz nicht einmal ansatzweise Rechnung getragen wird. Im B-Plan wurden keine Flächen für Versickerung oder Rückhaltesysteme vorgesehen oder ausgewiesen, so dass davon auszugehen ist, dass diese Möglichkeiten von vornherein ausgeschlossen werden sollen.

Bereits aus anderen rechtskräftige Bebauungsplänen „Links der Berghäuser Straße“, „In den dreißig Morgen“ und „Carl-Zimmermann-Str. 18“ ist hinreichend bekannt, dass das bestehende Kanalnetz längst an seiner Kapazitätsgrenze angekommen ist und eine weitere Einleitung von Niederschlagswasser in das bestehende damit Kanalnetz ausscheidet. Aus diesem Grund wurden in die vorgenannten Bebauungspläne entsprechende textliche Festsetzungen für eine ortsnah

Versickerung des Niederschlagswassers sowie explizit ausgewiesene Flächen für die Versickerung bewusst aufgenommen. Ebenso ist aus dem Bebauungsplanverfahren „In den dreißig Morgen“ bereits bekannt, dass einer Einleitung von Niederschlagswasser in den dort angrenzenden Speyerbach, seitens der SGD Süd nicht zugestimmt wurde. Zudem wurde seitens der SGD Süd die Auflage zur Erstellung einer Entwässerungsplanung und eines Entwässerungskonzepts vorgegeben, welches frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB Neustadt abzustimmen ist. Ebenso ist im B-Plan „In den dreißig Morgen“ aufgeführt, dass der vorgegebene Gewässerrandstreifen entlang des Speyerbachs dauerhaft freizuhalten ist.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Erfahrungswerte und Vorgaben ist es unverständlich, dass diese bereits hinlänglich bekannten kritischen Punkte im Bebauungsplan „Wohnpark am Hainbach“ überhaupt nicht gewürdigt oder gar berücksichtigt werden.

Nachdem im Bebauungsplanentwurf „Wohnpark am Hainbach“ weder Flächen für die Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgehalten sind, sowie der hinreichenden Wahrscheinlichkeit, dass seitens der SGD Süd einer Einleitung von Niederschlagswasser in den Hainbach nicht zugestimmt wird, ist eindeutig zu erkennen, dass mit dem B-Plan-Entwurf gezielt die Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende Kanalnetz forciert wird.

Um einer drohenden Überlastung des bestehenden Kanalnetzes in Dudenhofen vorzubeugen, ist es daher zwingend erforderlich, den Bebauungsplan zu überarbeiten. Im Vorfeld einer Genehmigung ist ferner die Stellungnahme der SGD Süd einzuholen. Sollte einer Einleitung des Niederschlagswassers in den Hainbach sowie einer Unterschreitung des Gewässerrandstreifens von 10m nicht entsprochen werden, ist der Bebauungsplan zwingend zu überarbeiten und eine Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers flächenmäßig im Plangebiet vorzuhalten. Hierzu ist die Erstellung einer Entwässerungsplanung und eines Entwässerungskonzepts vorzunehmen, welches durch die SDG Süd zu genehmigen ist.

Im Einzelnen sind im Vorfeld des weiteren Planverfahrens folgende Sachverhalte zu klären:

- a) Erstellung eines Entwässerungskonzepts mit zugehöriger Planung sowie Nachweis, dass die anfallenden Regenmengen (Starkregen) im Plangebiet ohne Schäden aufgenommen und versickert werden können
- b) Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens inkl. zur Problematik der Versickerung des Niederschlagswassers
- c) Überarbeitung des Bebauungsplans und Ausweisung von Flächen zur Versickerung oder Rückhaltesystemen für Niederschlagswasser
- d) Aufnahme von Hinweisen sowie Vorgabe von Schutzmaßnahmen (wasserdichte Kellerausführung), um Schäden durch Versickerungswasser vorzubeugen.

Ich bitte um eine kurze Bestätigung zum Erhalt dieser Stellungnahme.

In Erwartung Ihrer Antwort verbleibe ich
mit freundlichen Grüßen