

SYNOPSIS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „HOCHDORFER STRASSE 14 – 16“ der Ortsgemeinde Rödersheim - Gronau

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Sachstand

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.03.2024 den Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hochdorfer Straße 14 – 16“ gefasst. In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, dass der Bebauungsplanvorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Internet veröffentlicht werden soll.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht für ein differenziertes Wohnangebot in Gronau auf einer brach liegenden, bislang landwirtschaftlich bebauten Fläche/ Aussiedlerhof.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.06.2024, Frist bis 24.07.2024 um Stellungnahme gebeten. Es wurde um eine 2-wöchige Fristverlängerung gebeten. Es sind insgesamt 30 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, davon 8 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Inhaltsverzeichnis

Abgegebene, abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden/ Träger öffentlicher Belange:

	Behörde/TöB	Datum	Beschluss notwendig	
			ja	nein
T1	Struktur- und Genehmigungsdirektion SGD Süd – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	31.07.2024	X	
T2	Struktur- und Genehmigungsdirektion SGD-Süd – Gewerbeaufsicht	02.07.2024	X	
T3	Landesbetrieb Mobilität Speyer	22.07.2024	X	
T4	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	23.07.2024	X	
T5	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer	22.07.2024	X	
T6	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	22.07.2024	X	
T7	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Referat 63 – Landesplanung und Umweltschutz	12.08.2024	X	
T8	VG Dannstadt-Schauernheim – FB 5 Kommunale Betriebe/ Abwasser	25.06.2024	X	

Abgegebene, nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden/ Träger öffentlicher Belange:

	Behörde/TöB	Datum	Anregung	
			ja	nein
T9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz zu Dienstleistungen der Bundeswehr	20.06.2024		X
T10	Bundesnetzagentur – Team Richtfunk-Bauleitplanung	24.06.2024		X
T11	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion – Außenstelle Schulaufsicht	25.06.2024		X
T12	Landesforsten Rheinland-Pfalz – Forstamt Pfälzer Rheinauen - Forstamtsleitung	24.06.2024		X
T13	Vodafone GmbH	16.07.2024		X Hinweise

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSE - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

	Behörde/TöB	Datum	Anregung	
			ja	nein
T14	Telekom Deutschland GmbH	04.07.2024		X Hinweise
T15	Creos Deutschland GmbH	21.06.2024		X
T16	Pfalzwerke Netz AG	25.06.2024		X Hinweis
T17	Vulcan Energie Ressourcen GmbH	25.06.2024		X
T18	Amprion GmbH	27.06.2024		X
T19	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Abteilung Gesundheit und Verbraucherschutz	27.06.2024		X Hinweis
T20	Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach	27.06.2024		X Hinweis
T21	Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz	02.07.2024		X
T22	Deutscher Wetterdienst (DWD)	04.07.2024		X
T23	GASCADE Gastransport GmbH	08.07.2024		X Hinweis
T24	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	15.07.2024		X
T25	Wintershall Dea Deutschland GmbH	17.07.2024		X
T26	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz	23.07.2024		X
T27	Thüga Energienetze GmbH	24.07.2024		X Hinweise
T28	VG Dannstadt-Schauernheim – FB 3 Bürgerdienste - Straßenverkehrsbehörde	18.06.2024		X
T29	VG Deidesheim	05.07.2024		X
T30	Gemeindeverwaltung Böhl-Iggelheim	04.07.2024		X

ABWÄGUNGSRELEVANTE STELLUNGNAHMEN VON BEHÖRDEN/ TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, BESCHLUSS NOTWENDIG

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
T1	Struktur- und Genehmigungsdirektion SGD-Süd – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Schreiben vom 31.07.2024	
	Zu dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 - 16“ mit dem Ziel eine Wohnanlage auf dem Gelände eines derzeit brachliegenden landwirtschaftlichen Betriebes zu ermöglichen, nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung. 1. <u>Versorgung / Trinkwasser</u> Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall), ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen.	Kenntnisnahme Zu 1. Versorgung / Trinkwasser Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende öffentliche Wasserversorgungsnetz. Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser sowie die erforderlichen Druckverhältnisse für den Brandfall werden im Rahmen der Erschließungs- und Genehmigungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt und sichergestellt.
	2. <u>Schmutzwasser</u> Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten. In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.	Zu 2. Schmutzwasser Die Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung werden berücksichtigt. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung zugeführt. Die konkrete Abstimmung der Einleitmengen sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Entwässerungssystems erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Genehmigungsplanung mit den Verbandsgemeindewerken als zuständigem Abwasserbeseitigungsträger. Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere DWA-A 100 und DWA-A 118, sind im Rahmen der nachfolgenden Fachplanung zu beachten.

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>3. Niederschlagswasserbewirtschaftung /Sturzflutgefahren</p> <p>Laut Begründung und Beschreibung ist die „Gesamtversiegelung nach aktueller Planung relativ hoch.“ <i>“Dies ergibt sich aus dem gewählten Verdichtungsansatz in Verbindung mit einer erhöhten Stellplatzpflicht“</i>. Es wird beabsichtigt, durch extensiv begrünte Flachdächer, intensiv begrünte Tiefgarage, Baum- und Strauchpflanzungen dies „teilweise zu kompensieren“.</p> <p>Die Ansätze sind zwar grundsätzlich richtig, aus wasserwirtschaftlicher Sicht jedoch nicht die zielfördernde Vorgehensweise. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind <u>zuerst</u> die Belange des lokalen Wasserhaushalts, den Erhalt eines ausgeglichenen Wasserhaushalts zu berücksichtigen. <u>Erst im Weiteren</u> ergibt sich wie viel Versiegelung im Plangebiet zugelassen werden kann.</p> <p>Der Erhalt des lokalen Wasserhaushalts (DWA A 100) und die Fragestellungen zur Wasserhaushaltsbilanz (DWA-M 102-4) sind bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.</p> <p>Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.</p> <p>Die Vorgaben nach dem technischen Regelwerk der DWA und hier insbesondere dem DWA-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung [ISiE]“ neben der Arbeits- und Merkblattreihe DWA-/M 102 sind in den Vordergrund zu stellen.</p> <p>Es sind Festsetzungen zur möglichst intensiven Begrünung aller Dachflächen aufzuführen. Da die Hauptgebäude am Ortsrand geplant werden, ist eine Abweichung der Bestandgebäude im Sinne einer klimagerechten Planung wünschenswert.</p>	<p>Zu 3.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Wasserhaushaltsbilanz zur Bebauung „Hochdorfer Straße 14–16“ erstellt (18.06.2025, fortgeschrieben am 27.04.2026). Ziel der Untersuchung war es, bereits frühzeitig im Planungsprozess Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu entwickeln und die Auswirkungen der Planung auf den lokalen Wasserhaushalt zu bewerten. Grundlage der Untersuchung bilden insbesondere die Anforderungen des DWA-A 100 sowie des DWA-M 102-4.</p> <p>Die Wasserhaushaltsbilanz kommt zu dem Ergebnis, dass durch geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts auf ein tolerierbares Maß reduziert werden können. Hierzu dienen insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - extensive Dachbegrünungen in den Baufeldern 2 und 3, - Fassadenbegrünungen, - Baum- und Strauchpflanzungen, - wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, - Rückhaltevolumina und Regenwassermanagement, - gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Schlaggraben. <p>Die Begrünungsmaßnahmen dienen ausdrücklich auch der Erhöhung der Verdunstungsleistung und damit dem Erhalt eines möglichst ausgeglichenen lokalen Wasserhaushalts.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser gesammelt einem Regenrückhaltesystem zuzuführen und anschließend gedrosselt in den Schlaggraben einzuleiten. Die Ableitungsmenge wird hierbei auf 5 l/s begrenzt.</p> <p>Die Flachdächer in den Baufeldern 2 und 3 sind extensiv zu begrünen; eine Kombination mit PV-Anlagen ist möglich und mit positiven Synergieeffekten hinsichtlich der Energieausbeute verbunden. Aus Gründen des Ortsbildes wird bei geneigten Dachflächen im Baufeld 1 keine Begrünung zwingend vorgegeben.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Eine möglichst intensive Begrünung der Gebäudefassaden sind zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts (hier primär Thema Verdunstung) vorzusehen. Ansätze zur Verdunstung (Fassadenbegrünung) in Anlehnung an die Tabelle 3 nach DWA-M 102-4/BW-M-3-4 sind zu beachten.</p> <p>Die Baugebiete sind so zu gestalten, dass der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser sind nach Möglichkeit breitflächig auf den Grundstücken vor Ort zu versickern oder in Zisternen zwischen zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.</p> <p>Zielführend wären z. B. Versickerungsanlagen- Mulden im Anschluss an den 5 m Gewässerrandstreifen, im 10 m Bereich des Gewässers anzuordnen.</p> <p>Es ist eine <u>Wasserhaushaltsbilanz</u> und eine Detailplanung der Niederschlagswasserbewirtschaftung aufzustellen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abzustimmen.</p> <p>Für das Plangebiet ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.</p> <p>Die Betroffenheit des Plangebietes bei einem <u>außergewöhnlichen Starkregenereignis</u> entnehmen Sie bitte aus beigefügter Darstellung. Anhang 1. Bei <u>extremem Starkregen</u> ist die Betroffenheit noch größer. Bei der Aufstellung des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes ist diesem Rechnung zu tragen.</p>	<p>Die Begrünung von Gebäudefassaden ist an den Ostfassaden in den Baufeldern 2 Nord und 3 vorgegeben. Dies dient der Einbindung des Wohnquartiers in die umgebende Landschaft. Der Umfang und die Art der Fassadenbegrünung zur Erhöhung des Verdunstungsanteils basieren auf dem Entwässerungskonzept und der Wasserhaushaltsbilanz.</p> <p>Im Bodengutachten vom 02.04.2024 wurde festgestellt, dass die anstehenden Böden nur eingeschränkt versickerungsfähig sind. Der Schwerpunkt der Niederschlagswasserbewirtschaftung liegt daher – entsprechend den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen – auf Rückhaltung und Verdunstung.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen ist 5 m breit geplant; dies liegt auch dem Entwässerungskonzept vom 26.06.2025 zugrunde. Maßnahmen innerhalb des 10 m Bereichs des Schlaggrabens (Gewässer 3. Ordnung) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG – bei der unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis.</p> <p>Die Wasserhaushaltsbilanz sowie das Entwässerungskonzept wurden vorab mit der SGD Süd abgestimmt und werden im weiteren Verfahren bzw. spätestens im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt sowie im weiteren Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.</p> <p>Die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens für die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im Bebauungsplan unter den Hinweisen aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zu Starkregenereignissen und Sturzflutgefahren wurden berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept beinhaltet Rückhaltevolumina zur schadloßen Zwischenspeicherung größerer Niederschlagsereignisse. Darüber hinaus erfolgt eine hochwasserangepasste Planung des Bauvorhabens. Aufgrund der weitgehend ebenen Topographie sind keine hohen Fließgeschwindigkeiten zu erwarten.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
		<p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme der SGD Süd zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Anregungen werden entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die Planunterlagen bzw. Hinweise (Ziffer 4 „Niederschlagswasser“) zum Bebauungsplan ergänzend aufgenommen.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T1.</p>
	<p>4. <u>Bodenschutz</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.</p> <p>Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.</p> <p>Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>	<p>Zu 4.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach aktuellem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebiets keine bodenschutzrelevanten Flächen im Bodenschutzkataster erfasst.</p> <p>Der Hinweis, dass bei Auftreten von Bodenbelastungen, Altablagerungen oder sonstigen Verdachtsmomenten die SGD Süd unverzüglich zu informieren ist, wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme der SGD Süd zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Der Hinweis zum Bodenschutz wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“, Ziffer 12 „Bodenschutz“ ergänzend aufgenommen.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T1.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>5. Auffüllungen</p> <p>In Bezug auf <u>Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u> gilt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) - beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung <p>zu beachten.</p>	<p>Zu 5.</p> <p>Die Hinweise zu Geländeauffüllungen sowie zur Beachtung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Eine ursprünglich vorgesehene Geländeauffüllung innerhalb des Plangebiets ist zwischenzeitlich nicht mehr vorgesehen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme der SGD Süd zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Der Hinweis zu Auffüllungen wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“, Ziffer 13 „Geländeauffüllung“ ergänzend aufgenommen.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T1.</p>
	<p>6. Abbruchmaterialien</p> <p>Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.</p>	<p>Zu 6.</p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit anfallenden Abbruchmaterialien werden berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme der SGD Süd zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Der Hinweis zu Abbruchmaterialien wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“, Ziffer 14 „Abbruchmaterial“ ergänzend aufgenommen.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T1.</p>
	<p>7. Wasserschutzgebiete</p> <p>Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.</p>	<p>Zu 7.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>8. <u>Temporäre Grundwasserabsenkung</u></p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p>	<p>Zu 8.</p> <p>Die Hinweise zu möglichen temporären Grundwasserhaltungen werden berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme der SGD Süd zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Der Hinweis zu temporären Grundwasserabsenkung wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“, Ziffer 7 „Temporäre Grundwasserabsenkung“ ergänzend aufgenommen.</i></p> <p><i>Beschlussergebnis zu T1.</i></p>
	<p>9. <u>Stellplätze (Pkw), Fußwege, Zuwegungen</u></p> <p>Stellplätze (Pkw), Fußwege, Zuwegungen sind, wie vorgesehen, mit wasser-durchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.</p>	<p>Zu 9.</p> <p>Die Hinweise zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen werden berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen für Stellplätze und Wege bereits wasserdurchlässige Beläge vor, soweit dies technisch möglich und mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar ist. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden dienen diese Maßnahmen insbesondere der Verdunstung sowie der Reduzierung des oberflächigen Wasserabflusses.</p>
	<p>10. <u>Überschwemmungsgebiete</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind keine Überschwemmungsgebiete betroffen oder tangiert.</p>	<p>Zu 10.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>11. <u>Gewässer</u></p> <p>Im Süden grenzt das Plangebiet an den Schlaggraben. <u>Im Lageplan ist dieses Gewässer mit darzustellen.</u> Ab Böschungsoberkannte Gewässer gemessen, ist zur biologischen Wirksamkeit ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen parallel von</p>	<p>Zu 11.</p> <p>Die Hinweise zum Schlaggraben als Gewässer III. Ordnung werden berücksichtigt.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>jeglichen baulichen Anlagen, Auffüllungen, Einfriedungen, Mauern, Versickerungsanlagen etc. mit Ausnahme der Gewässerpflege dauerhaft freizuhalten.</p> <p>Maßnahmen innerhalb des 10 m Bereichs des Schlaggraben (Gewässer III. Ordnung) bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis.</p>	<p>Der Schlaggraben einschließlich des erforderlichen Gewässerrandstreifens ist in den Planunterlagen berücksichtigt. Entlang des Gewässers wird ein mindestens 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen freigehalten. Dies entspricht auch den Vorgaben des Entwässerungskonzepts.</p> <p>Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind bauliche Anlagen, Auffüllungen und sonstige beeinträchtigende Nutzungen unzulässig.</p> <p>Die geplante Ertüchtigung des Schlaggrabens zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen eines eigenständigen wasserrechtlichen Zulassungsverfahrens. Der Hinweis zur wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich ergänzend im Durchführungsvertrag, den Schlaggraben im erforderlichen Umfang fachgerecht zu ertüchtigen, sodass eine technisch funktionsfähige Ableitung des Niederschlagswassers entsprechend dem Entwässerungskonzept gewährleistet ist.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme der SGD Süd zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Der Hinweis zum Gewässer/ Schlaggraben wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“, Ziffer 9 „Gewässerrandstreifen“ ergänzend aufgenommen.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T1.</p>
	<p>12. Grundwasser</p> <p>Bei der Bauausführung sind die lokalen Grundwasserstände zu beachten, bei hohen Grundwasserständen zum Schutz vor Vernässung, sind bei Unterkellerungen / Tiefgaragen diese wasserdicht auszubilden.</p> <p>Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</p>	<p>Zu 12.</p> <p>Die Hinweise zum Schutz des Grundwassers werden berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen der späteren Hochbauplanung sind gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen gegen Vernässung oder drückendes Wasser zu berücksichtigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht vorgesehen.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
		<p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme der SGD Süd zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Der Hinweis zu Grundwasserständen wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“, Ziffer 8 „Grundwasser“ ergänzend aufgenommen.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T1.</p>
	<p><u>Fazit:</u></p> <p>Die oben genannten Punkte 1-12 dieser Stellungnahme sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Für das Plangebiet ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung inklusive Wasserhaushaltsbilanz unter Berücksichtigung der Sturzflutgefahrenkarten aufzustellen und mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt/ Weinstraße abzustimmen.</p> <p>Die Wasserhaushaltsbilanz für das Bebauungsplangebiet ist mir spätestens zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorzulegen.</p> <p>Weitere Anmerkungen in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht.</p> <p>Im weiteren Bauleitplanverfahren bin ich erneut zu beteiligen.</p> <p>Für das Plangebiet ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd, Regionalstelle WAB Neustadt/ Weinstraße durchzuführen.</p>	<p>Zu Fazit:</p> <p>Die Hinweise (Punkte 1-12) der SGD Süd wurden umfassend geprüft und im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt. Die wasserwirtschaftlichen Belange, insbesondere die Anforderungen an eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung und den Erhalt des lokalen Wasserhaushalts, wurden durch die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz und eines Entwässerungskonzepts fachgutachterlich untersucht und planerisch umgesetzt.</p> <p>Die Wasserhaushaltsbilanz sowie das Entwässerungskonzept wurden vorab mit der SGD Süd abgestimmt und werden im weiteren Verfahren bzw. spätestens im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt sowie im weiteren Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren bleiben dem nachgelagerten Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren vorbehalten.</p>

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSIS - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
T2	Struktur- und Genehmigungsdirektion SGD-Süd - Gewerbeaufsicht Schreiben vom 02.07.2024	
	<p>Gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes wird auf folgenden Sachverhalt und die nachfolgende Anregung hingewiesen.</p> <p>Südlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche die derzeit zur Haltung von Gänsen genutzt wird, westlich davon befindet sich der dazugehörige landwirtschaftliche Betrieb.</p> <p>Bei dem bestehenden Betrieb ist u. a. mit Emissionen in Form von Lärm (z. B. Betrieb von Maschinen; Geräusche durch Tiere) oder Gerüche (z.B. Mistlagerung) zu rechnen.</p> <p>Zurzeit befinden sich die Stallungen der Gänse am südlichen Rand der Fläche. Entsprechend der Bodenbeschaffenheit ist davon auszugehen, dass sich die Gänsehauptsächlich im Nahbereich (ca. Umkreis 10-15 m) der Ställe aufhalten.</p> <p>Es kann nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Fläche, im Rahmen der betrieblichen Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs, zukünftig nicht anderweitig landwirtschaftlich genutzt wird, z.B. Verlagerung der Stallungen, Aufteilung der Fläche in einzelne Parzellen zur Tierhalten oder als Anbaufläche.</p> <p>In diesem Fall wäre auch mit einer geänderten Emissionssituation (Lärm, Gerüche, Staub) zu rechnen, die auf das Plangebiet als Immissionen einwirken, welche zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen können.</p> <p>Den Unterlagen konnte keine immissionsschutzrechtliche Berücksichtigung der Auswirkungen durch die vorhandene, südlich des Plangebietes gelegene, Bebauung und Nutzung der auf das Plangebiet entnommen werden.</p> <p>Es wird empfohlen bei der Aufstellung des Bebauungsplans die vorhandene landwirtschaftliche Bebauung mit zu berücksichtigen, sodass später keine Konflikte zwischen der vorhandenen und geplanten Nutzung zu befürchten sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der bestehende landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb mit Ackerbau, Nutztierhaltung (Mastschweine, Mastgeflügel, Mastgänse, Legehennen, Freilandhähne und Eigenschlachtung) wurde vor dem Hintergrund der heranrückenden Wohnbebauung untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalltechnische Untersuchung vom 21.10.2025: Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 unterschreiten tags und nachts in allen Bereichen die Beurteilungspegel der landwirtschaftlichen Geräusche den für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwert (die Art der baulichen Nutzung wird auf sonstige Weise festgesetzt; im Hinblick auf Immissionen gelten die Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes). Somit liegen im Sinne des Immissionsrechts im gesamten Bereich des Teilgeltungsbereiches 1 keine schädlichen Geräuschemissionen aufgrund einwirkender Geräusche vor. - Geruchsgutachten vom 08.10.2025: In einem Großteil des Bauvorhabens wird der Beurteilungswert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden gemäß TA Luft (202) eingehalten. Beim Bauvorhaben handelt es sich um einen Standort in Ortsrandlage, der durch die benachbarte Tierhaltungsanlage beeinflusst wird. Gemäß Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft (2021) sind Zwischenwerte für diesen Übergangsbereich möglich, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Für ein Wohngebiet im Übergang zum Außenbereich sind demnach nach Länderarbeitsgemeinschaft Immissionen LAI (2022) Zwischenwerte zwischen 10 % und 15 % der Jahresstunden zulässig.

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSIS - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
		<p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme der SGD Süd - Gewerbeaufsicht zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Anregungen werden entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die Planunterlagen zum Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T2.</p>
T3	<p>Landesbetrieb Mobilität Speyer Schreiben vom 22.07.2024</p>	
	<p>Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der lediglich die ca. 1,09 ha großen Flurstücke Pl.Nm. 225/2 und 225/1 umfasst, befindet sich östlich der gemeindeeigenen Hochdorfer Straße am südöstlichen Ortsrand von Gronau.</p> <p>Es ist vorgesehen, 16 Reihenhäuser, drei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit 22 Senioren- Service- und 12 Eigentumswohnungen sowie ein 3-geschossiges Altenheim mit 80 Plätzen und Tagespflege zu errichten.</p> <p>Die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohnbebauung soll über die Hochdorfer Straße erfolgen.</p> <p>Die Ortsdurchfahrt der K 19 verläuft nördlich des Planbereichs in einer Entfernung von ca. 140 m bzw. östlich des Plangebiets in einer Entfernung von 275 m.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der zusätzliche Verkehr nicht nur von der Hochdorfer Straße auf das klassifizierte Straßennetz, sondern auch über die gemeindeeigene Gartenstraße darauf zufahren wird.</p> <p>Hiergegen bestehen von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer erstmal grundsätzlich keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Wohn- und Pflegekonzept des Wohnquartiers wurde weiterentwickelt und hat sich wie folgt geändert: – Baufeld 1: Reihenhäuser mit 15 Wohneinheiten – Baufeld 2: 27 Senioren-Service-Wohnungen/ 21 Pflegewohnungen, Kurzzeitbetreuung, Tagespflege im EG, Bewohnercafé, – Baufeld 3: 35 Senioren-Service-Wohnungen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Da uns die Planunterlagen in der frühzeitigen Beteiligung jedoch nicht vollständig vorliegen, nehmen wir zum jetzigen Zeitpunkt wie folgt, jedoch nicht abschließend Stellung:</p> <p>1. Aus der neuen Bebauung wird zusätzlicher Verkehr resultieren. Es ist zu gewährleisten, dass dieser vom bestehenden Straßennetz, insbes. von den Knotenpunkten K 19/Hochdorfer Straße und K 19/Gartenstraße leistungsfähig und sicher aufgenommen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zu 1.</p> <p>In der Verkehrsuntersuchung vom 11.03.2026 werden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt. Es wurde geprüft, ob das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen des Entwicklungsvorhabens im umliegenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden kann. Es konnte nachgewiesen werden, dass der Knotenpunkt K1 (Hauptstraße/ Hochdorfer Straße) im Bestand, im Prognose-Null-Fall und im Prognose-Planfall mit der Gesamtqualitätsstufe A eine sehr gute Verkehrsqualität aufweist. Der Knotenpunkt weist demnach noch erhebliche Kapazitäten für weitere Entwicklungen auf. Die Verkehrsmenge in der Hochdorfer Straße wird sich durch die neuen Nutzungen in der vormittäglichen Spitzenstunde um knapp 20 Fahrzeuge und in der nachmittäglichen Spitzenstunde um ca. 25 Fahrzeuge erhöhen. Aufgrund der derzeit geringen Grundbelastung in der Hochdorfer Straße wird sich die Kfz-Verkehrsmenge am Gesamttag um den Faktor 2,25 erhöhen (von 230 Kfz/ 24h auf 515 Kfz/ 24h). Die resultierenden Gesamtverkehrsmengen bleiben indes gering und in einem Bereich, der sogar für Wohnwege oder verkehrsberuhigte Bereiche noch üblich ist.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme des LBM Speyer zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Anregungen werden entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die Planunterlagen zum Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T3.</p>
	<p>2. Negative Auswirkungen der Baugrundstücke und ihrer Nutzung (z.B. Blendung durch Solar- und PV-Anlagen) sind mit geeigneten Mitteln dauerhaft auszuschließen.</p>	<p>Zu 2.</p> <p>Solar- und PV-Anlagen können grundsätzlich blendarm eingerichtet werden. Dies ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>3. Die Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulasträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der K 19, insbes. im Rahmen der neuen OU nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	<p>Zu 3.</p> <p>In der Schalltechnischen Untersuchung vom 21.10.2025 wurde auch der Straßenverkehrslärm beurteilt. Tags werden die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten (die Art der baulichen Nutzung wird auf sonstige Weise festgesetzt; im Hinblick auf Immissionen gelten die Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes). Im Sinne des Immissionsrechts liegen keine schädlichen Geräuschemissionen aufgrund des einwirkenden Straßenverkehrslärms vor. Dies gilt auch für Außenbereiche wie Balkone und Freisitze. Nachts werden bis auf den Bereich um den Immissionsort 14, 2. OG die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten. In diesem kleinen Teilbereich ist nicht sichergestellt, dass keine schädlichen Geräuschemissionen aufgrund des einwirkenden Straßenverkehrs vorliegen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.</p> <p>Die ermittelten Lärmpegelbereiche I und II werden ohne weiteren Nachweis mit den heutigen Baustoffen abgedeckt und erfüllt. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Verbandsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2025 beschlossen, den östlichen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Freihaltetrasse für die südliche Ortsumgebung aufzuheben, da hierfür keine Erforderlichkeit und auch keine Chance auf Umsetzung gesehen wird. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend angepasst.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme des LBM Speyer zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Anregungen werden entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die Planunterlagen zum Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T3.</p>

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSIS - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>4. Im Rahmen der Realisierung der Ortsumfahrung Assenheim im Zuge der K 19 sind seitens des Vorhabenträgers zusätzlich folgende Planmaßnahmen zu berücksichtigen:</p> <p>Nach Fertigstellung der Ortsumfahrung ist vorgesehen, die Ortsdurchfahrt (K 19/K 20) von Gronau inkl. Einmündungen auszubauen. Weiterhin sind in der OD Assenheim die K 19 und die K 21 herzurichten. Eine weitere Maßnahme in der Nähe des Planbereiches ist der Ausbau der L 530 der OD Dannstadt.</p> <p>Je nach Bauzeitenplan des Vorhabenträgers sind ggfs. zeitliche und örtliche Einschränkungen den Baustellenverkehr betreffend, wie Umleitungen oder Sperrungen hinzunehmen.</p>	<p>Zu 4.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen unter Ziffer 4 zum Baustellenverkehr werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme des LBM Speyer zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Hinweise zu möglichen Baustellenverkehren werden entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“, Ziffer 21 „Baustellenverkehr“ ergänzend aufgenommen.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T3.</p>
	<p>5. Es sind uns die Standorte der externen Planmaßnahmen mitzuteilen, so dass geprüft werden kann, ob LBM-Betroffenheiten in Bezug auf Straßengrundstücke oder eigene Kompensationsflächen bestehen.</p>	<p>Zu 5.</p> <p>Das Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom 18.05.2026 erfordert Ausgleichsmaßnahmen, die weitgehend in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit seinen 2 Teilgeltungsbereichen aufgenommen werden. Das LBM wird im Rahmen der Offenlage beteiligt und hat die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.</p>
T4	<p>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Schreiben vom 23.07.2024</p>	
	<p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochdorfer Straße 14 - 16" kein</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zu Bergbau / Altbergbau</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnisse "Fuchsmantel" (Lithium) sowie "Flaggenturm" (Erdwärme). Inhaberin der Berechtigungen ist die Firma Vulcan Energie Ressourcen GmbH, Amalienbadstraße 41 Bau 52 in 76227 Karlsruhe.</p> <p>Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vulcan Energie GmbH vom 25.06.2024 liegt vor. Es bestehen keine Einwendungen gegen das Vorhaben</p>
	<p>Boden und Baugrund – allgemein:</p> <p>Das Planungsgelände liegt innerhalb einer Bachaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.</p> <p>Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.</p> <p>Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p> <p>Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p>	<p>Zu Boden und Baugrund - allgemein</p> <p>Ergänzend wurde ein Entwässerungskonzept vom 27.04.2026 erstellt. Dabei soll das anfallende Niederschlagswasser oberflächennah über Entwässerungsrinnen gesammelt und zum südöstlichen Gebietsrand geleitet werden, von wo es auf 5 l/s gedrosselt in den zu ertüchtigenden Schlaggraben geleitet werden soll. Ein Regenrückhaltebecken mit mindestens 82 cbm Stauvolumen puffert größere Regenereignisse. Da alle angeschlossenen Flächen der Belastungskategorie 1 zugeschrieben werden können, ist keine qualitative Behandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in das Gewässer 3. Ordnung „Schlaggraben“ erforderlich. Versickerungsanlagen kommen aufgrund der sehr gering durchlässigen Böden für das Projekt nicht infrage.</p> <p>Es liegt ein Baugrundgutachten vom 02.04.2024 vor.</p> <p>Die erwähnten technischen Regelwerke gelten unmittelbar und werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zur Kenntnis.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	<p><i>Der Hinweis zu den einschlägigen Regelwerken wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“, Ziffer 11 „Mutter- und Oberboden, Baugrund“ ergänzend aufgenommen.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T4.</p> <p>- mineralische Rohstoffe</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Geologiedatengesetz (GeoldG)</p> <p>Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.</p> <p>Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</p>	<p>Zu Geologiedatengesetz</p> <p>Die Übermittlungspflicht des Antragstellers bei Durchführung einer Bohrung/ geologischen Untersuchung wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Der Hinweis zum Geologiedatengesetz wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“, Ziffer 15 „Geologiedatengesetz“ ergänzend aufgenommen.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T4.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSIS - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
T5	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer Schreiben vom 22.07.2024	
	<p>In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um einen römischen Einzelfund (Fundstelle Alsheim-Gronau 6). Hierzu der Anhang 2. Da jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen ist, dass das o.g. Vorhaben die genannten Fundstellen berührt, haben wir gegenüber der Planung keine Bedenken.</p> <p>Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen zu potenziellen archäologischen Fundstellen werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSE - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Die Ausführungen zu bisher nicht bekannten Kleindenkmälern werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei soll darauf hingewiesen werden, dass Grenzsteine temporär versetzt werden können.</p> <p>Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesdenkmalpflege - und - Direktion Landesarchäologie, Abt. Erdgeschichtliche Denkmalpflege - wurden am Planverfahren beteiligt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP - Direktion Landesarchäologie - zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Der darin enthaltene Hinweis zu potenziellen archäologischen Fundstellen und Kleindenkmälern sowie die weitergehenden Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“, Ziffer 10. „Archäologische Denkmalpflege“ ergänzend aufgenommen.</i></p> <p><i>Beschlussergebnis zu T5.</i></p>
T6	<p>Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Schreiben vom 22.07.2024</p>	
	<p>Der Anlass zur Einleitung der o.g. Bauleitplan-Entwurfsplanungen ist vom Grundsatz her zwar nachvollziehbar, zum gegebenen Verfahrensstand sind von hier aus jedoch grundsätzliche Bedenken vorzutragen.</p> <p>Gegenwärtig wird vom Plangeber auf den Vorhabenstandort umgebende Nutzungen nicht eingegangen. Was von evtl. vorhandenen Umgebungsnutzungen an auf das Plangebiet wirkende Emissionen zu erwarten ist, wäre Gegenstand u.a. auch des Umweltberichts der o.g. rechtsverbindlichen Bauleitplanung. Dieser liegt hingegen noch nicht vor.</p> <p>Insofern ist von hier aus darauf hinzuweisen, dass sich weniger als 100 m weiter südlich die Betriebsstätte eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs (Anwesen <i>Hochdorfer Str. 25</i>) befindet, welcher Ackerbau (Getreide, Mais,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Umweltbericht vom 18.05.2026 werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Teilgeltungsbereich 1 und, so weit erforderlich, die Umgebung geprüft.</p> <p>Der bestehende landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb mit Ackerbau, Nutztierhaltung (Mastschweine, Mastgeflügel, Mastgänse, Legehennen, Freilandhähne und Eigenschlachtung) wurde vor dem Hintergrund der heranrückenden Wohnbebau-</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Erbsen) sowie Nutztierhaltung betreibt (Haltung von Mastschweinen, Mastgefügel, Legehennen, Freilandhähnen, Gänsen, teils mit Eigenschlachtung). Der Standort ist auch für den Planungsträger unschwer ersichtlich als mit „A“ = Ausiedlung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim dargestellt.</p> <p>Des Weiteren befindet sich ca. 250 m weiter östlich der Hofstellestandort eines, ebenfalls im Vollerwerb tätigen Acker- und Intensivgemüsebaubetriebs, welcher jüngst ein Baugesuch zwecks Errichtung weiterer Unterstellmöglichkeiten für die in der Außenwirtschaft eingesetzten Maschinen und Geräte eingereicht hat.</p> <p>Da auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen (Lärm, Staub, Geruch etc.) der v.g. Betriebe nicht auszuschließen sind, halten wir für die sich jeweils betriebsspezifisch ergebenden Konfliktpotenziale entsprechende immissionschutzrechtliche Unbedenklichkeitsnachweise für erforderlich.</p>	<p>ung untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalltechnische Untersuchung vom 21.10.2025: Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 unterschreiten tags in allen Bereichen die Beurteilungspegel der landwirtschaftlichen Geräusche den für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwert (die Art der baulichen Nutzung wird auf sonstige Weise festgesetzt; im Hinblick auf Immissionen gelten die Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes). Im Tag- und Nachtzeitraum unterschreiten im gesamten Bereich die Beurteilungspegel der landwirtschaftlichen Geräusche der beiden Hofstellen den für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwert. Somit liegen im Sinne des Immissionsrechts im gesamten Bereich des Teilgeltungsbereiches 1 keine schädlichen Geräuschemissionen aufgrund der einwirkenden Geräusche vor. - Geruchsgutachten vom 08.10.2025: In einem Großteil des Bauvorhabens wird der Beurteilungswert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden gemäß TA Luft (202) eingehalten. Beim Bauvorhaben handelt es sich um einen Standort in Ortsrandlage, der durch die benachbarte Tierhaltungsanlage beeinflusst wird. Gemäß Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft (2021) sind Zwischenwerte für diesen Übergangsbereich möglich, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Für ein Wohngebiet im Übergang zum Außenbereich sind demnach nach LAI (2022) Zwischenwerte zwischen 10 % und 15 % der Jahresstunden zulässig. <p>Auch die Hofstelle mit Intensivgemüsebaubetrieb ist Gegenstand der Schalltechnischen Untersuchung vom 21.10.2025 zur heranrückenden Wohnbebauung.</p> <p>Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 unterschreiten tags und nachts in allen Bereichen die Beurteilungspegel der landwirtschaftlichen Geräusche den für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwert (die Art der baulichen Nutzung wird auf sonstige Weise festgesetzt; im Hinblick auf Immissionen gelten die Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes). Somit liegen im Sinne des Immissionsrechts im gesamten Bereich des Teilgeltungsbereiches 1 keine schädlichen Geräuschemissionen aufgrund einwirkender Geräusche vor. Die durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Acker- und Grünflächen zu</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Das insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet in erheblichem Umfang störende Nutzungen projektiert sind.</p> <p>Da auch zum erforderlichen landespflegerischen Ausgleich keinerlei Unterlagen vorliegen, aus welchen evtl. weiterreichende agrarstrukturelle Betroffenheiten hervorgehen, sehen wir uns derzeit nicht in die Lage versetzt, den o.g. Bauleitplan-Entwurfsplanungen befürwortend gegenüber stehen zu können.</p>	<p>erwartenden Immissionen sind auf wenige Tage im Jahr beschränkt und den umliegenden Bewohnern zumutbar.</p> <p>Als Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom 18.05.2026 wird neben planinternen Ausgleichsmaßnahmen auch eine planexterne Maßnahme erforderlich. Auf den Flurstücken Nr. 234 und 235 wird ein 6,00 m breiter mehrjähriger Blühstreifen angelegt (870 m²) und alle vier bis fünf Jahre umgebrochen und neu eingesät. An den Kopfenden wird ein regionaltypischer Obstbaum am Feldwegrand gepflanzt.</p> <p>Es sind keine agrarstrukturellen Betroffenheiten zu erwarten.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer RLP zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Anregungen werden entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die Planunterlagen zum Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T6.</p>
T7	<p>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Referat 63 – Landesplanung und Umweltschutz Schreiben vom 12.08.2024</p>	
	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und möchten trotz Fristablauf und mit der Bitte um Berücksichtigung wie folgt Stellung nehmen:</p> <p><u>Raumordnung/Landesplanung:</u></p> <p>Analog zum Beteiligungsverfahren zur 2. Änderung des FNP empfehlen wir die Ausführungen zum Wohnbauflächenbedarf der Ortsgemeinde zu konkretisieren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zu Raumordnung/Landesplanung:</p> <p>Der Wohnbauflächenbedarf wurde auf der Grundlage des Kapitels 1.4 Wohnbauflächen ermittelt und liegt zwischen 1,44 und 1,8 ha für die nächsten 15 Jahre. Dies wird bei der parallel laufenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans konkretisiert.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p><u>Gewässer- und Bodenschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Entwässerungsplanung ist für das Plangebiet zu erstellen und insbesondere mit der SGD Süd Regionalstelle WAB abzustimmen. Anfallendes Niederschlagswasser ist entsprechend § 55 LWG möglichst ortsnah zur Versickerung zu bringen. Entsprechende Versickerungsflächen sind in der Planung darzustellen. Versickerungsflächen (Mulden) sind mit Rasen zu begrünen. Eine gleichzeitige Darstellung der Versickerungsflächen als Ausgleichsfläche und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist nicht möglich. – Die vorgesehene Begrünung der Dachflächen/ Verlegung von versickerungsfähigem Bodenmaterial wird begrüßt. In der Entwässerungsplanung ist dies entsprechend darzustellen. – Im Süden grenzt das Baugebiet (siehe auch Beschreibung) an den Schlaggraben. Im Bebauungsplan ist dieser nicht dargestellt. In der Beschreibung wird ausgeführt, dass ein Gewässerstreifen von mindestens 5m von baulichen Anlagen etc. freigehalten werden soll. Aus wasserrechtlicher Sicht sind die 5m bei Neubaugebieten zu gering, es sollte möglichst ein 10m Streifen, gemessen ab BOK freigehalten werden! Wir bitten dies zu prüfen. Anlagen innerhalb eines 10m Streifens bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung (§ 31 LWG). – Sollte bei Tiefbauarbeiten (u.a. Tiefgarage) eine temporäre Grundwasserhaltung erforderlich werden, ist diese rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. – Bei Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen und Baugrundstücken sind die abfallrechtlichen Anforderungen und die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten. Dies gilt auch für die durchzuführenden Abrissarbeiten (evtl. auch frühere Lagerung wassergefährdender Stoffe bei Landwirtschaftsbetrieb). Sollten bei der abfalltechnischen Untersuchung (S.17) Verunreinigungen festgestellt werden, ist die Bodenschutzbehörde zu informieren. Die seit 01.08.2023 geltende Ersatzbaustoffverordnung ist zu beachten. 	<p>Zu Gewässer- und Bodenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Entwässerungsplanung wurde erstellt und mit der SGD Süd abgestimmt. Die Wasserhaushaltsbilanz zur Bebauung „Hochdorfer Straße 14 – 16“ in Rödersheim - Gronau vom 27.04.2026 enthält Bewirtschaftungsmaßnahmen für das Niederschlagswasser und untersucht deren Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt, um die Anforderung zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts im Bebauungsplan festzuschreiben. Bei allen drei Komponenten Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung kommt es zu einer tolerierbaren Abweichung vom Referenzzustand. – Die Verdunstung von Niederschlagswasser erfolgt vorwiegend durch Gebäudebegrünung (Fassaden- und Dachbegrünung), aber auch durch Flächenbegrünung. Dies wird in der Entwässerungsplanung dargestellt. – Der Schlaggraben liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans; eine klare Böschungsoberkante ist nicht feststellbar. In einer Breite von 5 m wird ein Gewässerrandstreifen freigehalten. <p>Unter Hinweise wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Anlagen innerhalb eines 10 m-Streifens einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Ausführungen zu einer evtl. erforderlichen Grundwasserhaltung bei Tiefbauarbeiten werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Tiefgaragen sind nicht mehr geplant. – Eine Geländeauffüllung ist nicht mehr vorgesehen.

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>– Die Stellungnahme der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz ist zu beachten.</p>	<p>– Die Stellungnahme der SGD-Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz liegt mit Schreiben vom 31.07.2025 vor. Hierzu die OZ.T1.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Anregungen werden entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die Planunterlagen zum Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p><i>Der Hinweis zur wasserrechtlichen Genehmigung wird in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“, Ziffer 9. „Gewässerrandstreifen“ ergänzend aufgenommen.</i></p> <p><i>Der Hinweis zur temporären Grundwasserhaltung wird in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“, Ziffer 8. „Temporäre Grundwasserabsenkung“ ergänzend aufgenommen.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T7.</p>
	<p><u>Umwelt- und Naturschutz:</u></p> <p>Vorgelegt wurden neben der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen die Begründung zum Bebauungsplan, ein Lageplan zum Bebauungskonzept sowie eine Produktpräsentation des Planungs- und Entwicklungsbüros Mast, Sandhausen. Als Grundlage zu dieser Stellungnahme dienten ausschließlich Unterlagen, die den Bearbeitungsstand vom 19.02.2024 widerspiegeln. Aus folgenden Gründen erlaubt es diese frühe Fassung der Unteren Naturschutzbehörde nicht, eine umfassende Stellungnahme abgeben zu können:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In den textlichen Festsetzungen sind die Angaben zum Natur- und Landschaftsschutz, zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie zu Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgeführt. Jegliche Bilanzierung fehlt (Kapitel 8.2). 	<p>Zu Umwelt- und Naturschutz:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB liegt mit Datum vom 18.05.2026 vor und ist Bestandteil der Planunterlagen. Er enthält neben der Umweltprüfung auch eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschließlich der erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurden ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Belange von Natur und Landschaft wurden damit ordnungsgemäß in die Abwägung

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>2. Es fehlen sämtliche Angaben zum Artenschutz und diesbezügliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Kapitel 8.3). Die artenschutzrechtliche Prüfung ist aktuell noch im Gange. Erste Ergebnisse werden frühestens im September 2024 erwartet.</p> <p>3. Es werden keine Aussagen zu grünordnerischen Festsetzungen gemacht (Kapitel 8.4). Angaben zu externen Ausgleichsflächen fehlen. Hinweis: Kompensation auf der Eingriffsfläche ist der externen Kompensation in jedem Falle vorzuziehen, nicht zuletzt, um eine angemessene Einbindung in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Kompensationen innerhalb privater Gärten sind weitestgehend zu vermeiden.</p> <p>4. Ein Umweltbericht ist „beauftragt“, Zwischenergebnisse liegen bisher nicht vor.</p> <p>5. Es ist keine Pflanzliste für das Plangebiet vorhanden.</p> <p>6. Es fehlen Angaben zur geplanten Auffüllung des Geländes (Quelle Präsentation: rund 1,20 m), zu Auffüllmaterial und somit zur zukünftigen Versickerungsfähigkeit der überplanten Fläche (Kapitel 10). Frühzeitig wird darauf hingewiesen, dass Versickerungsflächen als technisch überprägte Grünflächen nur untergeordnet als Ausgleichsflächen geeignet sind.</p> <p>7. Bisher fehlt ein Höhenbezugspunkt, sodass die Gebäudehöhe relativ zur Gelände­höhe nicht eindeutig bestimmt werden kann.</p>	<p>eingestellt.</p> <p>2. Der Fachbeitrag Artenschutz vom 28.11.2025 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die artenschutzrechtlichen Belange stehen der Planung somit nicht entgegen.</p> <p>3. Dem Umweltbericht ist ein Grünordnungsplan beigelegt. Dieser enthält verbindliche Festsetzungsvorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen sowie zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden ergänzend festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.</p> <p>4. Der Umweltbericht liegt zwischenzeitlich vollständig vor. Die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung wurden fachgutachterlich untersucht und bewertet. Ein Ermittlungs- oder Bewertungsdefizit ist nicht erkennbar.</p> <p>5. Die erforderlichen Pflanzenlisten für standortgerechte und heimische Gehölze sind Bestandteil des Umweltberichts sowie der textlichen Festsetzungen.</p> <p>6. Eine ursprünglich angedachte Geländeauffüllung wird nicht weiterverfolgt. Auswirkungen auf Bodenfunktionen und Versickerungsfähigkeit durch Auffüllmaterial sind daher nicht mehr Gegenstand der Planung.</p> <p>7. Die Planunterlagen wurden hinsichtlich der Höhenfestsetzungen konkretisiert. Der untere Höhenbezugspunkt wird in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Auch die zulässigen Gebäudehöhen werden eindeutig in Metern über NHN bestimmt. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist damit hinreichend bestimmt und nachvollziehbar geregelt.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Folgende Kritikpunkte basieren auf den bisher ausgearbeiteten Punkten und stützen sich daher teilweise zwangsläufig auf Annahmen:</p> <p><u>Bestandsbegründung</u> Auch wenn ein Großteil des Gehölzbestandes aus Nadelbäumen besteht, ist zu erwägen, ob innerhalb des Plangebiets nicht ein Teil der hochwertigen Althölzer erhalten bleiben könnte. Selbstverständlich können die hierdurch während der Bauphase erforderlichen Schutzmaßnahmen als Bestandteil des Grünflächenkonzepts in die Ausgleichsmaßnahmen für das Gebiet mit aufgenommen werden.</p> <p><u>Einbindung in Natur und Landschaft / Grünflächen</u> In der Präsentation wird von einem „Grünring“ gesprochen, der das Quartier „umfasst“. Diese Darstellung ist u.E. irreführend. Die Lage des nördlich an das Plangebiet anschließenden Grünstreifens, wie sie auf dem künstlerisch gestalteten Schrägluftbild erscheint, entspricht nicht der Darstellung im Bebauungskonzept: Hier wurde eine neue Baumreihe mitten auf einen bestehenden und vermutlich erhaltungswürdigen Wirtschaftsweg geplant, der überdies außerhalb des überplanten Bereichs liegt. Unter den ohnehin spärlich bemessenen Flächen mit Pflanzbindung findet sich nach Norden hin eine Teilfläche nur im Abschnitt WA1. Es ist nicht bekannt, ob die bestehenden und teilweise hochwertigen Gehölzstrukturen im Norden und Osten außerhalb des Plangebiets liegen. Würden diese in den Außenbereich fallen, wäre eine Rodung oder ein tiefgreifender Kronenschnitt genehmigungspflichtig. In jedem Falle sind deren Wurzelwerk gemäß den einschlägigen Normen vor den Einwirkungen durch die Bautätigkeit zu schützen.</p> <p>Von Osten, also von der freien Landschaft her soll mit dem geplanten Pflegeheim ein 70 m langer und 3 Stockwerke hoher Querriegel nebst Dachaufbauten entstehen. Dieser großvolumige Quader – dessen Umriss mit nicht näher definierten Anforderungen des Heimgesetzes sowie der Erfüllung wirtschaftlicher Bedürfnisse begründet wird – ist so angeordnet, dass für die Abschirmung durch die vorgelagerte Grünfläche eine variable Breite von nur 3,70 m bis 4,90 m zur Verfügung steht. Es erschließt sich nicht, wie durch eine derartig geringe Abstandsfläche zur östlichen Flurstücksgrenze und somit zum Außenbereich eine vernünftige Einbindung in Natur und Landschaft gelingen soll. Eine aus-</p>	<p><u>Zu Bestandsbegründung:</u> Der Anregung, bestehende Gehölzstrukturen teilweise zu erhalten, wird nicht gefolgt. Aufgrund der geplanten städtebaulichen Konzeption sowie der erforderlichen Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen ist ein Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden jedoch im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Zur Kompensation werden umfangreiche Neupflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie weitere grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.</p> <p><u>Zu Einbindung in Natur und Landschaft / Grünflächen:</u> Der Hinweis hinsichtlich der fehlerhaften Darstellung einer Baumreihe auf dem bestehenden Wirtschaftsweg wird berücksichtigt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend korrigiert. Der bestehende Wirtschaftsweg Flst.-Nr. 210/3 bleibt erhalten. Da zudem keine Geländeauffüllung mehr vorgesehen ist, können die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Weges erhalten werden.</p> <p>Den Anregungen zur stärkeren Gliederung der Baukörper wird teilweise gefolgt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde überarbeitet. Der ursprünglich vorgesehene langgestreckte Baukörper wurde in zwei gegliederte Baukörper mit verbindendem verglastem Treppenhaus aufgeteilt. Durch Vor- und Rücksprünge, Balkone sowie Fassadengliederungen wird eine aufgelockerte bauliche Gestaltung erreicht.</p> <p>Darüber hinaus wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein begrünter Randstreifen mit standortgerechten Sträuchern und Kleinbäumen hergestellt.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>schließliche Pflanzung von Hecken, wie in der Begründung angedeutet, ist nicht ausreichend. Stärker wachsende Gehölze bleiben für eine solchermaßen gering bemessene Fläche ausgeschlossen; eine Pflanzung stark wachsender Bäume wäre schon aufgrund den Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes unmöglich, überdies würden Wurzeln und Krone dem geplanten Gebäude zu nahe kommen. Zulässig wären allenfalls kleinwüchsige Bäume, die jedoch mit ihrem Höhenwachstum höchstens bis zum 2. Obergeschoss reichen würden. Denkbar bliebe somit allenfalls eine ganzflächige und aufgrund der Fensterflächen pflegeintensive Fassadenbegrünung. Für eine Verbesserung der Einbindung in Natur und Landschaft und im Sinne einer Erweiterung des Ausgleichs an Ort und Stelle wird daher empfohlen, das Gebäude auf eine Entfernung von mindestens 8 m von der östlichen Flurstücksgrenze abzurücken.</p> <p><u>Gestaltung der Einfriedungen</u> Aus naturschutzfachlichen Erwägungen heraus ist nicht ersichtlich, weshalb Einfriedungen entlang der Hochdorfer Straße einer abweichenden Bewertung unterliegen sollten. Obwohl beabsichtigt ist, auch geschlossene Einfriedungen wie Mauern zu begrünen (beidseitig?), stellen diese trotzdem ein für Kleintiere unüberwindbares Hindernis dar. Es ist daher dringend zu empfehlen, Mauern in Abständen von maximal 5 m mit einer Durchschlupfmöglichkeit von mindestens 10 x 20 cm zu versehen. Die UNB ist im Übrigen der Auffassung, dass Mauern grundsätzlich nicht als Gestaltungselement für ein Wohngebiet taugen, welches mit einem „Zusammenwachsen der Generationen“ für sich wirbt. Ad absurdum führen diesen Slogan darüber hinaus Sichtschutzwände, die zwischen benachbarten Grundstücken bis zu einer Fläche von 10 m² (!) zulässig sein sollen. Für die gesamte Regelung zu Einfriedungen wird empfohlen, ausschließlich Hecken aus einheimischen Arten allen anderen Varietäten der Einfriedung vorzuziehen, ansonsten nur offene Einfriedungen (Drahtzaun, Gitterstabmatten) zuzulassen. Hier ist ggfs. die Durchlässigkeit gemäß den vorstehenden Angaben anzupassen.</p> <p><u>Flurstücksnummern</u> Die Flurstücksangaben im Baukonzept sind nicht stimmig. Hier werden als Plangebiet die Flurstücke 3042 und 3042/3 angegeben. Nach vorliegenden Informationen werden durch den Bebauungsplan ausschließlich die Flurstücke 225/1 und 225/2 sowie ein Teil des Flurstücks 295/6 (Hochdorfer Straße / Am Hochdorfer Weg) erfasst.</p>	<p>Ergänzend wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Hierdurch wird eine angemessene Einbindung der Bebauung in Natur und Landschaft erreicht. Gleichzeitig leisten die Begrünungsmaßnahmen einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser.</p> <p>Die Ortsgemeinde hält die vorgesehenen Maßnahmen insgesamt für ausreichend und städtebaulich angemessen.</p> <p><u>Zu Gestaltung der Einfriedungen:</u> Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Durchgehende Sichtschutzwände sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Sichtschutzelemente werden ausschließlich zwischen den privaten Terrassen der Reihenhäuser zugelassen, soweit dies zur Wahrung der Privatsphäre erforderlich ist.</p> <p>In den Randbereichen des Plangebiets werden überwiegend Hecken aus heimischen Gehölzen sowie offene Einfriedungen mit ausreichender Bodenfreiheit für Kleintiere festgesetzt. Hierdurch wird die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet und ein naturnahes Ortsbild gefördert.</p> <p>Die Ortsgemeinde hält die getroffenen Festsetzungen unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange für angemessen.</p> <p><u>Zu Flurstücksnummern:</u> Die Hinweise zu den Flurstücksnummern werden berücksichtigt. Die Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan werden entsprechend berichtet.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p><u>Niederschlagswasser</u> Der Hinweis, dass nur das Niederschlagswasser von Flächen, die die Grundflächenzahl überschreiten, auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert wird, führt im Umkehrschluss zu der Annahme, dass ein Großteil des Niederschlagswassers der Kanalisation zugeleitet werden soll. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes ist darauf hinzuwirken, dass das gesamte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert wird.</p> <p><u>Parkflächen</u> Noch immer scheint bei Planungen ganzer Quartiere dem Individualverkehr eine Rolle zugemessen zu werden, die ihm eigentlich nicht (mehr) zusteht: Obwohl eine Tiefgarage geplant ist, sind im westlichen Bereich entlang der Hochdorfer Straße sowie im Süden großzügig bemessene, oberirdische Abstellflächen für Fahrzeuge vorgesehen. Die spärlich dazwischen angeordneten Grünstreifen vermögen diese Dominanz nur unzureichend zu bemänteln. Auch unter der Voraussetzung einer sickerfähigen Oberfläche ließen sich derartige Versiegelungen zugunsten einer großzügigeren Grünflächenplanung und damit günstigerer kleinklimatischer Bedingungen durch ausreichende Dimensionierung der Tiefgarage, welche nicht nur das WA2 umfasst, vermeiden.</p> <p><u>Seniorenservice-Haus</u> Im Lageplan sind im WA2 ein Senioren-Service-Haus sowie zwei Häuser mit freien Eigentumswohnungen verzeichnet. Die Flächenkalkulation hingegen weist zwei Senioren-Service-Häuser und eines mit freien Eigentumswohnungen auf. Dieser Widerspruch ist aufzulösen.</p>	<p><u>Zu Niederschlagswasser:</u> Die Entwässerung des Plangebiets wurde zwischenzeitlich durch das Entwässerungskonzept vom 27.04.2026 konkretisiert. Ziel ist eine möglichst weitgehende Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Hierzu sind unter anderem Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, Begrünung sowie eine gedrosselte Ableitung vorgesehen. Die wasserwirtschaftlichen Anforderungen werden im weiteren Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Ein Entwässerungsgesuch wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingereicht.</p> <p>Die geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung ist damit grundsätzlich sichergestellt.</p> <p><u>Zu Parkflächen:</u> Die Hinweise zu den Stellplatzflächen werden zur Kenntnis genommen. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie in einer Gemeinschaftsgarage untergebracht. Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Die Ortsgemeinde ist sich bewusst, dass oberirdische Stellplätze Flächen beanspruchen. Gleichzeitig wird durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen sowie die Bündelung der Stellplätze eine insgesamt geordnete und städtebaulich vertägliche Lösung erreicht. Auf die Errichtung einer Tiefgarage wird aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen verzichtet.</p> <p><u>Zu Seniorenservice-Haus</u> Das Wohn- und Pflegekonzept des Wohnquartiers wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Die ursprünglich vorgesehene stationäre Pflegeeinrichtung wird nicht weiterverfolgt. Vorgesehen sind nun:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Baufeld 1: Reihenhäuser mit 15 Wohneinheiten – Baufeld 2: 27 Senioren-Service-Wohnungen/ 21 Pflegewohnungen, Kurzzeitbetreuung, Tagespflege im EG, Bewohnercafé, – Baufeld 3: 35 Senioren-Service-Wohnungen.

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
		<p>Die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst. Der ursprünglich dargestellte Widerspruch hinsichtlich der Nutzungsverteilung besteht damit nicht mehr.</p> <p>Beschlussvorschlag: <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme der Kreisverwaltung zur Kenntnis und würdigt die vorgetragene Hinweise und Anregungen im Rahmen der Gesamtabwägung.</i></p> <p><i>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragene Anregungen wurden im weiteren Planungsverfahren umfassend geprüft und – soweit städtebaulich, naturschutzfachlich und planungsrechtlich erforderlich – in die Planung eingestellt bzw. berücksichtigt. Insbesondere wurden zwischenzeitlich der Umweltbericht einschließlich Grünordnungsplan, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, der Fachbeitrag Artenschutz, das Entwässerungskonzept sowie weitere Fachgutachten erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde zudem überarbeitet und an verschiedene fachliche Anforderungen angepasst.</i></p> <p><i>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Im Übrigen hält die Ortsgemeinde nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange an der Planung fest, da die Belange von Natur und Landschaft, des Artenschutzes, der Wasserwirtschaft sowie der städtebaulichen Einbindung sachgerecht berücksichtigt werden und die Planung weiterhin für städtebaulich vertretbar und angemessen erachtet wird.</i></p> <p>Beschlussergebnis zu T7.</p>
	<p><u>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:</u> Die Bauplanung sollte berücksichtigen, dass alle betreffenden Grundstücke durch die Abfuhrfahrzeuge gefahrlos anfahrbar sind. Es werden lediglich öffentliche Straße befahren.</p> <p>Das Abfuhrkonzept des Rhein-Pfalz-Kreises erfordert eine Bereitstellung von Abfallbehältern/ -container, Wertstoffsäcken, eventuell Papierbehälter /- container, Sperrabfälle im öffentlichen Verkehrsraum usw., die am Gehwegrand, im öffentlichen Verkehrsraum bereitzustellen sind. Entsprechend dimensionierte Sammelplätze sind einzurichten und folgendes bei der Planung zu berücksichtigen:</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen zur Abfallbeseitigung werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zudem enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan Festlegungen zu Lage und Dimensionierung von Sammelplätzen für Abfallbehälter, Wertstoffsäcke, Papiercontainer, Sperrabfällen im öffentlichen Raum.</p>

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>gen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. – Der Sammelplatz muss von Sammelfahrzeugen so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist. – Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Abfallbehälter abzustimmen. In der Regel ist je Haushalt von 3 Abfallbehältern mit einem Flächenbedarf von ca. 0,3 m²/ Behälter je Wohneinheit auszugehen. Hinzu kommt, dass neben dem Flächenbedarf für Behälter auch eine ausreichende Fläche für die Bereitstellung der Wertstoffsäcke, Hecken- und Baumschnitt und für großvolumigen Sperrmüll mit einzuplanen ist. – Bei der Planung des Sammelplatzes sollen ausreichende Flächen für die Handhabung der Behälter eingeplant werden. – Für das Pflegeheim und die 2 Senioren Service Häuser insbesondere sind für die Abfallbehälter/ Großraummulden ebenfalls genügend Platz und Rangiermöglichkeiten für die Entsorgungsfahrzeuge einzuplanen. 	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft zur Kenntnis.</p> <p>Die darin enthaltenen Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“, Ziffer 19. „Abfuhrkonzept“ ergänzend aufgenommen.</p> <p>Beschlussergebnis zu T7.</p>
T8	<p>VG Dannstadt-Schauernheim – FB 5 Kommunale Betriebe/ Abwasser Schreiben vom 25.06.2024</p>	
	<p>Zum Vorentwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch das Büro Stadtconcept GmbH Landau zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 19.02.2024 nimmt der Eigenbetrieb Abwasser Dannstadt- Schauernheim wie folgt Stellung:</p> <p>Bereits aus der Begründung zum Vorentwurf wird unter Nr. 4 G. „Ver- und Entsorgung“ erläutert, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht über den öffentlichen Kanal entwässert werden kann, da der angestrebte hohe Versiegelungsgrad die vorhandene Kapazität des bestehenden Mischwasserkanals überlasten würde.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Entwässerungskonzept vom 27.04.2026 wurden alle Aspekte der Entwässerung beleuchtet, um die weiteren erforderlichen Planungsleistungen in die Wege zu leiten. Demnach kann das anfallende Schmutzwasser voraussichtlich in den bestehenden Kanal in der Hochdorfer Straße eingeleitet werden, soweit die Genehmigungsbehörden zustimmen. Die anfallenden Mengen sind im weiteren Planungsverlauf zu ermitteln und in die Kanaldimensionierung einfließen zu lassen.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser soll oberflächennah über Entwässerungsrinnen gesammelt und zum südöstlichen Gebietsrand geleitet werden, von wo es auf 5 l/s gedrosselt in den zu ertüchtigenden Schlaggraben geleitet werden soll. Ein Regenrückhaltebecken mit mindestens 82 cbm Stauvolumen puffert größere Regenereignisse.</p>

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSE - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Außerdem gilt generell unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorschriften, insbesondere des Landeswassergesetzes RLP (§ 58 (1) Nr. 2b), dass bei Neubaugebieten bzw. bei neu erschlossenen Grundstücken, das Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu verwerten oder zu versickern oder in sonstiger Weise zu beseitigen (z. B. über Verdunstungsflächen) ist.</p> <p>Wie ebenfalls in der o. g. Begründung bereits aufgeführt, ist für die Niederschlagswasserversickerung bzw. -rückhaltung ein Entwässerungskonzept zu erstellen.</p>	<p>Versickerungsanlagen kommen aufgrund der sehr gering durchlässigen Böden für das Projekt nicht infrage.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> <i>Der Rat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau nimmt die Stellungnahme des FB 5 Kommunale Betriebe/ Abwasser zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Die Anregungen werden entsprechend der Abwägung berücksichtigt und in die Planunterlagen zum Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p><i>Beschlussergebnis zu T8.</i></p>

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSIS - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG.</p> <p>Wir leiten Ihre Anfrage aber in jedem Fall an die zuständigen Stellen bei uns im Hause weiter. Bitte richten Sie Anfragen zu oben genannten Planungen ab sofort an die Fachstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze; Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn; E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de; - Prüf- und Messdienst; Bundesnetzagentur, Referat 511, Canisiusstraße 21, 55122 Mainz; E-Mail-Adresse: PMD-BauLp@BNetzA.de. <p>Bei Betroffenheit erhalten Sie von den Fachreferaten eine gesonderte Stellungnahme.</p>	<p>Es sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>
T11	<p>Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion – Außenstelle Schulaufsicht Schreiben vom 25.06.2024</p>	
	<p>Belange der Schulaufsicht sind vom BP nicht berührt. Aus Sicht der Schulbehörde bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>
T12	<p>Landesforsten Rheinland-Pfalz – Forstamt Pfälzer Rheinauen Schreiben vom 24.06.2024</p>	
	<p>bzgl. des o.g. Bebauungsplans bestehen seitens des Forstamtes keine Einwände; Wald ist nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSIS - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
		Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
T13	Vodafone GmbH Schreiben vom 16.07.2024	
	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.06.2024.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden bei der späteren Erschließung des Plangebiets beachtet.</p>

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSE - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	Weiterführende Dokumente: <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	Kenntnisnahme Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
T14	Telekom Deutschland GmbH Schreiben vom 04.07.2024	
	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Gebietes wäre im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Bitte informieren Sie daher den Vorhabenträger, dass er sich diesbezüglich frühestmöglich mit unserem Vertrieb (Ansprechpartner: Herr Rößling Tel.: +49 6201 258647, Mail: kurt.roessling@telekom.de) in Verbindung setzen möchte.</p> <p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	Kenntnisnahme Die Hinweise werden bei der späteren Erschließung des Plangebiets beachtet. . Kenntnisnahme

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSIS - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>werke Speyer GmbH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gasleitungsabschnitt Fischbach Neunkirchen der Iqony Energies GmbH • Gasleitungsabschnitt Erdgasanschluss Ford Saarlouis der Iqony Energies GmbH <p>Für diese Leitungen bzw. Leitungsabschnitte und Anlagen erfolgt die Planauskunft durch die Creos Deutschland GmbH.</p> <p>Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich <u>keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen</u> vorhanden sind.</p>	
T16	<p>Pfalzwerke Netz AG Schreiben vom 25.06.2024</p>	
	<p>Im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme an Sie weiter.</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG.</p> <p>Da aktuell keine Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen sind, haben wir keine Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf des Bebauungsplanes.</p> <p>An dieser Stelle weisen wir allerdings ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin:</p> <p>Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) zur Verfügung steht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSIS - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
T17	Vulcan Energie Ressourcen GmbH Schreiben vom 25.06.2014	
	Von unserer Seite bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
T18	Amprion GmbH Schreiben vom 27.06.2024	
	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
T19	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Abteilung Gesundheit und Verbraucherschutz Schreiben vom 27.06.2024	
	vielen Dank für die Übermittlung des o.g. Bebauungsplans. Sofern keine anderen Belange berührt werden, bestehen von unserer Seite keine Bedenken gegen das o. g. Verfahren. Wir weisen Sie vorsorglich auf die in dieser Region teils hohen Grundwasserstände und die daraus resultierenden Konsequenzen dieses Bebauungsplanverfahrens hin.	Kenntnisnahme Der Belang Grundwasser wird bei der Entwässerungsplanung beachtet. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSIS - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
T20	Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach Schreiben vom 27.06.2024	
	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Sollten Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden, könnten diese in Abstimmung mit uns am Schlaggraben erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei eventuellen Maßnahmen am Schlaggraben erfolgt eine Abstimmung mit dem Gewässerzweckverband.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>
T21	Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz Schreiben vom 02.07.2024	
	<p>Vielen Dank für die Informationen zum o.g. Projekt.</p> <p>Die Anlagen des Wasser- und Bodenverbands zur Beregnung der Vorderpfalz sind von dem Bauvorhaben NICHT betroffen. Der Bereich liegt außerhalb unseres Beregnungsgebietes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>
T22	Deutscher Wetterdienst Schreiben vom 04.07.2024	
	<p>Der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.</p> <p>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p> <p>Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSIS - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
T23	GASCADE Gastransport GmbH Schreiben vom 08.07.2024	
	<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen erforderlich sind, welche im weiteren Verfahren festgelegt werden. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Um für die externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind.</p> <p>Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die GASCADE wird im weiteren Planverfahren beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSE - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
T24	DFS Deutsche Flugsicherung Schreiben vom 15.07.2024	
	<p>Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundsaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>
T25	Wintershall Dea Deutschland GmbH Schreiben vom 17.07.2024	
	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Maßnahme und nehmen hierzu wie folgt Stellung (Az.: AFD-2024-1252):</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten Verfahrens liegt außerhalb unserer öffentlichrechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen. In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens.</p> <p>Hinweis: Leitungsauskünfte, Koordinierungsanfragen sind ab sofort über das BIL-Portal https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen. Bei Zuständigkeit der Wintershall Dea Deutschland GmbH stellen wir die Antwort im BIL-Portal als Download zur Verfügung. Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSIS - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
T26	Industrie- und Handwerkskammer für die Pfalz Schreiben vom 23.07.2024	
	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung der IHK Pfalz am vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie an der 2. Änderung des Flächennutzungsplans "Hochdorfer Straße 14 - 16".</p> <p>Wir begrüßen das Planvorhaben und haben zum jetzigen Stand keine Einwände vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>
T27	Thüga Energienetze GmbH Schreiben vom 24.07.2024	
	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und teilen Ihnen mit, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung unsererseits keine Einwände bestehen.</p> <p>Gas: Wir möchten darauf hinweisen, dass die Gebäude in der Hochdorfer Straße 14-16 an unser bestehendes Erdgas-Versorgungsnetz angeschlossen sind. Sollten die Gebäude abgerissen werden, ist die Abtrennung der Gebäude rechtzeitig gesondert zu beantragen. Des Weiteren möchten wir Sie darauf hinweisen, dass gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu unserer bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten ist. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit uns weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.</p> <p>Strom: Auch hier sind die Gebäude Hochdorfer Straße 14-16 an unsere Stromversorgung angeschlossen. Bei Abriss ist auch hier eine gesonderte Beantragung zur Trennung der Stromversorgung erforderlich. Zusätzlich möchten wir Sie darauf hinweisen, dass für die zukünftige Stromversorgung der Bauherr rechtzeitig mit uns zwecks benötigter Leistung in Verbindung setzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zu Gas: Die Hinweise werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Zu Strom: Die Hinweise werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>

Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14 – 16“
 SYNOPSIS - Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stand: 18.05.2026

OZ	Träger/ Beteiligte Vorgebrachte Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
T28	VG Dannstadt-Schauernheim – FB 3 Bürgerdienste/ Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 18.06.2024	
	Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde werden keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht.	Kenntnisnahme Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
T29	Verbandsgemeinde Deidesheim Schreiben vom 09.07.2024	
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hochdorfer Straße 14-16“ der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau sowie der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Hochdorfer Straße 14-16“ der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim im Parallelverfahren. Nach Prüfung mit Schreiben vom 13.06.2024 vorgelegten Planentwürfe zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung können wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Verbandsgemeinde Deidesheim und der ihr angehörigen Gemeinden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.	Kenntnisnahme Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.
T30	Gemeindeverwaltung Böhl-Iggelheim Schreiben vom 04.07.2024	
	Seitens der Gemeinde Böhl-Iggelheim bestehen zur o.g. Planung keine Bedenken.	Kenntnisnahme Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Änderungen gegenüber der Vorentwurfsfassung

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf sonstige Weise – im Hinblick auf Immissionen wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet eingestuft
- Verzicht auf eine Geländeauffüllung
- Verzicht auf die Festsetzung einer Höhenlage baulicher Anlagen
- Überbaubare Grundstücksflächen geringfügig angepasst
- Gebäudehöhen angepasst
- Regenrückhaltebecken
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Gemeinschaftsgarage statt Tiefgaragen
- 2 x 3 m breiter Sichtschutz zwischen den Terrassen Belegfeld 1

Landau, 18.05.2026

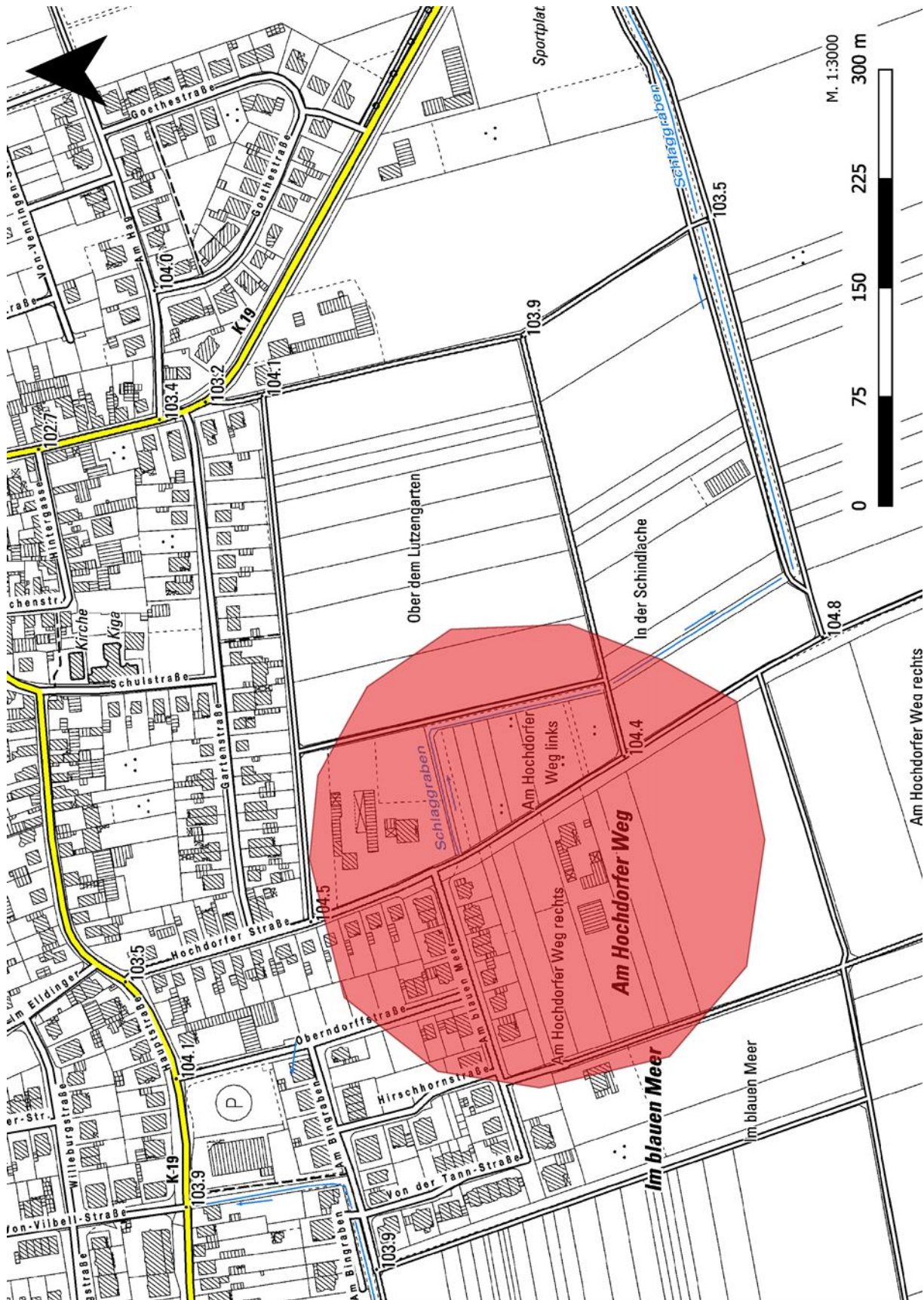
stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

Anhang 1: Betroffenheit des Teilgeltungsbereiches 1 bei einem außergewöhnlichen Starkereignis



Anhang 2: Fundstelle Alsheim-Gronau 6 – römischer Einzelfund



Anhang 3: Lageplan – Leitungen Vodafone GmbH

