

An die
Verbandsgemeindeverwaltung Lingenfeld

Hauptstraße 60
67360 Lingenfeld

Ihr/e Ansprechpartner/in

Büro 0.31
Luitpoldplatz 1, 76726 Germersheim
Tel.: 07274 53-493
Fax: 07274 53-15-493
E-Mail: 
www.kreis-germersheim.de

Aktenzeichen: 26/0009/5117/LST
Datum: 03.03.2026

Aktenzeichen: 26/0009/5117/LST
Vorhaben: Aufstellung -
Bezeichnung: Altortbereich-Unterdorf
Verbandsgemeinde: VG Lingenfeld
Ortsgemeinde: Lustadt

Stellungnahme

hier: frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Übersendung der Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Altortbereich-Unterdorf“ der Ortsgemeinde Lustadt.

Von Seiten der, durch die Kreisverwaltung Germersheim vertretenen, Fachbehörden werden nachfolgende Anregungen vorgebracht:

Untere Naturschutzbehörde

Gegenüber der Planung bestehen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Durch die Planung wird die planungsrechtlich zulässige bzw. genehmigungsfähige Gesamtversiegelung zwar nicht erhöht, jedoch ist davon auszugehen, dass sie zu einer Zunahme der Versiegelung gegenüber dem tatsächlichen Bestand führt. Aus naturschutzfachlicher Sicht regen wir daher an, weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen, etwa Vorgaben zur Gestaltung der Privatgärten mit zumindest teilweise heimischen Pflanzenarten.



Gläubiger-ID:
Sparkasse GER-Kandel
VR-Bank Südpfalz
Postgiroamt Ludwigshafen

DE90KVG00000038992
IBAN: DE82 5485 1440 0020 0001 47
IBAN: DE93 5486 2500 0001 0700 10
IBAN: DE60 5451 0067 0005 4306 73

SWIFT-BIC: MALADE51KAD
SWIFT-BIC: GENODE61SUW
SWIFT-BIC: PBNKDEFFXXX



Untere Denkmalschutzbehörde

Baukundsdenkmalpflege

Innerhalb des überplanten Gebietes sind im nachrichtlichen Verzeichnis (§10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier Ortsgemeinde Lustadt, Kulturgüter in der Denkmalliste des LK Germersheim geführt, die eine Betroffenheit des Planungsbereichs aufweisen.

Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes:

- Heidengasse 2. Fachwerkhaus, bez. 1729.
- Heidengasse 3. Fachwerkhaus, tlw. massiv, 18. Jh.
- Heidengasse 4. Fachwerkhaus, wohl noch 17. Jh.
- Heidengasse 5. Fachwerkhaus, 18. Jh.
- Ev. Kirche Holzgasse 3. Neugotischer Backsteinsaal, bez. 1873.
- Holzgasse 6. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, 18. Jh.
- Lindenstraße 2. Fachwerkhaus, 18. Jh., 2. Hälfte 19. Jh. massiv überformt.
- Untere Hauptstraße 1. Ehem. Schule; siebenachsiger Massivbau, wohl 3. Viertel 19. Jh.
- Untere Hauptstraße 9. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, tlw. massiv, bez. 1765.
- Untere Hauptstraße 11. Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1746.
- Untere Hauptstraße 30. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, bez. 1716.
- Untere Hauptstraße 35. Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1798.
- Untere Hauptstraße 43. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, wohl spätes 18. Jh.
- Untere Hauptstraße 47. Eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, bez. 1768.

In unmittelbarer Umgebung, außerhalb des überplanten Gebietes, sind im nachrichtlichen Verzeichnis (§ 10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier Ortsgemeinde Lustadt, Kulturgüter in der Denkmalliste des LK Germersheim geführt, die eine Betroffenheit des Planungsbereichs aufweisen.

Kulturdenkmale in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets:

- Lindenstraße 1. Fachwerkhaus, tlw. massiv, spätes 18. Jh.

Die Stellungnahme der Fachbehörde Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz vom 20.02.2026 ist entsprechend zu berücksichtigen und einzuarbeiten.

Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des §3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig, d.h. auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein. Das Verzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bodendenkmalpflege/ Archäologie

Innerhalb des Planungsareals befinden sich mehrere archäologische Fundstellen, die im derzeitigen Flächennutzungsplan verzeichnet sind.

Weiterführende Informationen sind bei der Fachbehörde Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie in Speyer entsprechend zu erfragen und nach Rücksprache zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten. Der derzeit zugrunde gelegte Flächennutzungsplan für die VG Lingenfeld, Ortsgemeinde Lustadt, enthält nicht die aktuellsten Fundstellenkartierungen bezüglich der archäologischen Bodendenkmäler.

Strecken- und Flächendenkmal Westwall

Weiterführende Informationen sind bei der Fachbehörde Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz entsprechend zu erfragen und nach Rücksprache zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten.

Hinweis

Diese Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde ersetzt nicht die Stellungnahmen der Denkmalfachbehörden hinsichtlich Archäologie und Baukunstdenkmalpflege. Wir verweisen auf die eigenständigen fachlichen Stellungnahmen der Denkmalfachbehörden Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie in Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz. Diese sind zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten.

Untere Bauaufsichtsbehörde / Bauleitplanung

Grundsätzliche Anmerkungen:

Der Bebauungsplan sollte erheblich vereinfacht werden, insbesondere die Anzahl der Gebiete und die Versprünge der Linien in der Planzeichnung. Uns ist klar, dass hier dem Bestand über dem passiven Bestandschutz hinaus auf bestehende Gebäude Rücksicht genommen werden soll. Es wäre aber besser dies durch Ausnahmen wie die der Ziffer 2.4 oder 10.2 der textlichen Festsetzungen zu verwirklichen. Aktuell beziehen sich viele Abgrenzungen und Linien auf bestehende Flurstücke und Gebäude. Wenn sich Grundstücke durch Teilen und Verschmelzen ändern, ist der Bebauungsplan nur noch schwer anwendbar oder könnte sogar zur Unbebaubarkeit von Grundstücken führen. Dies kann z.B. passieren, wenn die Abgrenzungslinie durch ein Grundstück geht und auf der rechten Seite an die linke Grenze und auf der linken Seite an die rechte Grenze gebaut werden soll. Zudem müssten alle Linien so vermaßt sein, dass der Bebauungsplan auch bei neuen Flurstücken und Gebäuden noch sicher anwendbar ist.

Anmerkungen zum Planteil:

1. Der Wechsel von Baugrenze zu Baulinie ist städtebaulich nicht nachvollziehbar und belastet/begünstigt wenige Grundstücke unverhältnismäßig. Warum muss beispielsweise die untere Hauptstraße 96 zwingend an der Straße stehen, wenn die beiden Nachbarn (Hausnummer 94 und 98) stehen können wo sie wollen und ab Hausnummer 100 dann sogar ein Abstand von 2,50m eingehalten werden muss. Wir bezweifeln, dass hier die Baulinie als massive Einschränkung gerechtfertigt ist. Auch ist unklar warum es städtebaulich notwendig ist, dass die Hausnummer 53 parallel an der Straße stehen muss, die Nachbarn aber orthogonal zur Grenze. Dies gilt für viele Bereiche des Bebauungsplanes – überall gibt es einen Wechsel zwischen blau und rot und unterschiedliche Winkel und Abstände zur Straße. Diese orientieren sich alle an vorhandenen Bebauungen und müssten zur sicheren Nutzung des Plans noch vermaßt werden.
2. Die hinteren Baugrenzen und der Übergang zu den privaten Grünflächen sollte vereinheitlicht und vereinfacht werden. Als Begründung verweisen wir auf den letzten Punkt. Als Beispiel benennen wir Versprünge im Grünbereich z.B. beim Flurstück 1379, 12 oder 252/2. Die Lohngasse 1 darf nur 14 m tief bauen, der Nachbar, die Hausnummer 5, 40m tief.
3. Das Baugebiete „MDW1“ hat keine Bauweise vorgeschrieben. Dies sollte für eine rechtssichere Anwendbarkeit geändert werden.
4. Die zulässige Höhe sollte zumindest für die Gebiete 1 bis 6 auf einheitlich 10,50 m oder sogar 12 m festgelegt werden. Dies würde den Bebauungsplan erheblich vereinfachen und auch in Zukunft anwendbar machen. Warum die Hausnummern 66/68 nur 9,50m, beide Nachbarn links und rechts aber 10,50m hoch sein dürfen, ist städtebaulich nicht erklärbar.
5. Die Bestimmungen des Bereichs MDW9 (Kirche) sind nicht ausreichend, damit ein

qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt. Zwar ist es nachvollziehbar, dass für die Kirche keine Vorschriften wie für den Restbereich gemacht werden sollen, jedoch müssten sich denkbare Vorhaben hier dann vom Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB einfügen, was vermutlich noch ungünstiger wäre.

Anmerkungen zum Textteil:

1. Die textliche Festsetzung 2.4 sollte für eine mögliche Umnutzung mit Identitätsverlust ergänzt werden, also z.B. „(...) wenn das Vorhaben dem Umbau oder der Umnutzung eines bereits im Bestand vorhandenen (...)“
2. Festsetzung 3.2 ff: Wir bitten zu beachten, dass gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Abstandsflächen nur dann nicht erforderlich sind, wenn nach bauplanungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden muss. Wenn also festgesetzt wird, dass ausnahmsweise an einer Seite nicht angebaut werden muss, wird die Ausnahme zur Regel werden. Da Vorhaben mit Ausnahmen nicht im Freistellungsverfahren eingereicht werden können, würde das nicht nur die Festsetzung ad absurdum führen, sondern zudem die Bürokratie aufblähen.
3. Die textlichen Festsetzungen 3.4 und 3.5 und in Folge die Bauweisen a3 und a4 sollten gestrichen werden. Die Festsetzungen blähen die Gebiete weiter auf (siehe grundsätzliches), sind kompliziert und für die jeweiligen Bereiche höchstwahrscheinlich so schädlich, dass eine Bebauung jenseits des Bestandschutzes (sofern vorhanden) unmöglich gemacht wird.

Der Bebauungsplan schreibt vor, dass auf beiden Grenzseiten angebaut werden muss, die Gebäude sich aber nicht verbunden sein dürfen. Unklar ist schon einmal ob ein Gebäude zugelassen werden kann, wenn die andere Grenzseite nicht bebaut ist.

Die Festsetzung gilt aktuell für folgende Grundstücke:

- Hauptstraße Hausnummer 15 und 17: Nach unserer Information handelt es sich um 3 Grundstücke, nicht nur 3 Flurstücke. Die Hausnummer 15 steht auf dem Grundstück 236, die Hausnummer 17 auf 237 und das Grundstück 237/2 ist unbebaut. Damit stehen beide Gebäude derzeit in geschlossener Bauweise da. Alle drei Grundstücke sind zu schmal um sie wie vorgegeben zu bebauen.
- Hauptstraße Hausnummer 6: Hier scheint nach Luftbild und Liegenschaftsplan verbunden zu sein.
- Holzgasse 4-6: Das Grundstück hat eine Gesamtbreite von ca. 16,30m. Wenn beide Seiten bebaut werden sollen ist von einem Mindestabstand von 6m gemäß LBauO auszugehen. Damit wären Neubauten bei gleicher Aufteilung von je 5,15m Breite möglich. Angesichts der immer dickeren Wände aufgrund höherer Wärmedämmung eine schwierige Bebauung. Eine einseitige Grenzbebauung zu Gunsten des denkmalgeschützten Gebäudes 6, wäre wohl zielführender und wäre gleich dem nördlichen und südlichen Grundstücken was städtebaulich sinnvoller und würde zukünftig auch Neuaufteilungen von Grundstücken erleichtern.

4. Die textliche Festsetzung 3.6 und in Folge die Bauweisen a5 sollte gestrichen werden. Hier wurde die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

„Die Festsetzung der Bauweise muss nicht einheitlich für das Baugebiet getroffen werden. Die Festsetzung kann vielmehr grundstücksbezogen oder, wenn die Grundstücksgrenzen noch nicht feststehen, bezogen auf die Bereiche der künftigen Grundstücke erfolgen. Eine Festsetzung der geschlossenen Bauweise nur für ein Baugrundstück ist indes wegen mangelnder Vollziehbarkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) unwirksam“ (vgl. OVG Berlin-Brandenburg Urt. v. 18.6.2008 – 2 A 11/07, NVwZ-RR 2009, 51 [53]).“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Bleeschmidt, 157. EL November 2024, BauNVO § 22 Rn. 9, beck-online).

Dies ist jedoch vorliegend oft der Fall, da für teilweise jedes Grundstück einzeln die Bauweise festgelegt wird. Zudem heißt es in der Kommentierung „Ein Eckgrundstück hat zwei vordere und zwei seitliche Grundstücksgrenzen; die rückwärtige entfällt.“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Bleeschmidt, 157. EL November 2024, BauNVO § 22 Rn. 8, beck-online). Die Gebäude untere Hauptstraße 16, 56 und 58 stehen z.B. entsprechend derzeit nicht in geschlossener Bauweise da.

5. Die textliche Festsetzung 5.2 bezieht sich vermutlich auf den § 2 GarStellVO und sollte so gekennzeichnet werden
6. Bei der textlichen Festsetzung 7.1 sollte die Kehrstraße ergänzt werden, sofern die ebenfalls darunterfällt (auf der Lärmkartierung S. 28 der Begründung für uns nicht klar erkennbar).
7. Bei der textlichen Festsetzung 7.2 ist unklar warum der Nachweis im vereinfachten Verfahren und nur im vereinfachten Verfahren nachgewiesen werden soll. Wir gehen davon aus, dass dies mittels des Vordruckes „Erklärung über die ordnungsgemäße Aufstellung des Nachweises des Schallschutzes“ geschehen soll. Dies wäre auch im Freistellungsverfahren denkbar.
8. Die gestalterischen Festsetzungen sollten auf das Minimum reduziert werden. Es sollten nur Festsetzungen festgelegt werden, die wirklich gewollt und städtebaulich notwendig sind. Im westlichen Bereich auf der gegenüberliegenden Seite des geplanten Bebauungsplanes wurde erst letztes Jahr eine Abweichung von einer Festlegung analog der Ziffer 10.5 von der Gemeinde zugelassen. Wir können uns nur schwer vorstellen, dass dies nun doch wieder als notwendig angesehen wird.
9. Wir verstehen die Festsetzungen unter Ziffer 12 so, dass im vorderen Grundstücksbereich keine Begrenzung in der Höhe der Einfriedung vorgegeben ist. Wir empfehlen die Höhe von 1,80 m auf 2m zu erhöhen. Gemäß Begründung dient die Festsetzung der „Vermeidung gestalterisch dominierender Einfriedungen“. Da dies aber nur den hinteren Grundstücksbereich betrifft sehen wir die 20 cm eher unproblematisch. Die Hochsetzung auf 2m hätte den Vorteil, dass bei den genehmigungsfreien Einfriedungen im Zweifel kein materieller Bestandschutz von vor der Zeit des Bebauungsplanes nachgewiesen werden muss, da über 2m, zumindest in einem Abstand von 3m zur Grenze, bereits davor regelmäßig nicht zulässig gewesen wäre. Viele Einfriedungen, welche bereits legal dort stehen, werden nicht unter passiven Bestandschutz gesetzt.

Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung verweisen wir auf die wasserwirtschaftlichen Grundsätze des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz hin, wonach Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Einleitung in ein Gewässer ist nach § 22 Abs. 2 LWG anzeigepflichtig.

Wir empfehlen bereits im Bauleitplanverfahren zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung hergestellt werden, ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 8,9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit entsprechenden Antragsunterlagen, bei der gem. § 19 Landeswassergesetz (LWG) zuständigen Behörde zu beantragen.

Das ortsnahe Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsmulde) ist gem. § 44a LWG zwar erlaubnisfrei, ist aber unter den in § 44a LWG aufgeführten Voraussetzungen anzeigepflichtig.

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Hofgraben. Gemäß § 31 LWG ist grundsätzlich für sämtliche Anlagen ein Mindestabstand von 10 m zu diesem Gewässer einzuhalten. Für Anlagen, bei denen eine Unterschreitung dieses Mindestabstandes erforderlich wird, ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen.

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. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme durch Vorlage qualifizierter Antrags- und Planunterlagen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist

Der Begründung zum Bebauungsplan „Altortbereich- Unterdorf“ zu entnehmen, kann nach den Sturzflutgefahrenkartendes MKUEM bei einem Starkregenereignis die Gefahr durch Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan sollte auch auf das örtliche Hochwasser – und Starkregenvorsorgekonzept der Ortsgemeinde Lustadt hingewiesen werden.

Wir verweisen auf § 37 WHG. Demnach darf der Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Hinsichtlich betroffener wasserwirtschaftlicher Belange verweisen wir auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt/Wstr., welche im vorliegenden Verfahren die Wasserwirtschaft vertritt und separat zu beteiligen ist.

Der Vorgang wird bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde unter dem Az.: 660-00/42-26 geführt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez.

[REDACTED]