

# Ortsgemeinde Feilbingert

## Einwohnerversammlung

### Wochenendhausgebiet „Lüßertal“ Darstellung des Sachstandes

Feilbingert, den 22.11.2021

Begrüßung

Darstellung des Sachstandes

- Planungsbeteiligte, Termine und Grundlagen
- Brandschutzkonzept
- Straßenplanung
  - Innere Erschließung
  - Äußere Erschließung
- Erschließungsbeitragsrecht
- Weitere Vorgehensweise

Rückfragen zu den Themenblöcken

## Planungsbeteiligte Behörden

### **Kreisverwaltung Bad Kreuznach**

- Amt 6 - Bauen und Umwelt
- Amt 9 - Kämmerei
- Kreisfeuerwehrinspekteur

### **Verbandsgemeinde Bad Kreuznach**

- Verbandsgemeindebürgermeister Marc Ullrich
- Abteilung Bauen & Abwasser

### **Ortsgemeinde Feilbingert**

- Ortsbürgermeisterin Andrea Silvestri
- Freiwillige Feuerwehr Feilbingert

### **Landesbetrieb Mobilität (LBM) Bad Kreuznach**

- Fachgruppe Betrieb

## Planungsbeteiligte Planer und Gutachter

### **Projektleitung und Bebauungsplanverfahren**

- JESTAEDT + Partner

### **Vermessung**

- Vermessungsbüro Kiehl & Fiscus

### **Straßenplanung**

- Ing.-Büro Giloy & Löser

### **Brandschutz**

- Petry & Horne

### **Erschließungsbeitrags- und Bauplanungsrecht**

- KDU Krist Deller & Partner Rechtsanwälte

# Termine

Anlass war ein neu eingereichter Bauantrag, der aufgrund des nicht gewährleisteten Brandschutzes bis auf Weiteres zurückgestellt wurde

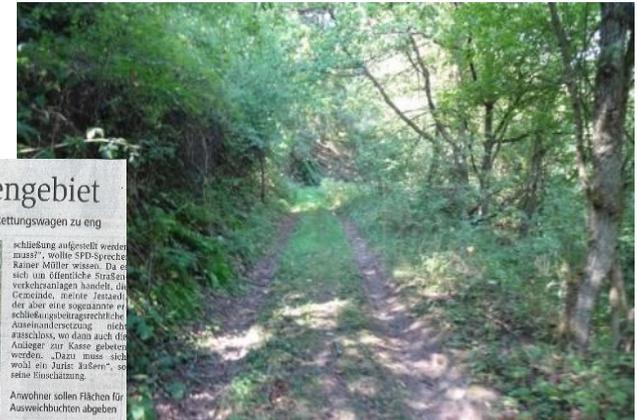
Befahrung der Feuerwehr am 29.11.2018

Auftaktveranstaltung und Ortsbegehung am 10.09.2019

Gemeinderatssitzung am 28.09.2020

Zahlreiche Besprechungstermine (10), Ortsbegehungen (5) und Videokonferenzen (15)

Einwohnerversammlung am 22.11.2021



## Mangelhafter Brandschutz im Feriengebiet

Zufahrtswege zu den Anwesen im Lüssert sind durch Bewuchs oder Bebauung für Feuerwehr- und Rettungswagen zu eng

von Beate Vogt-Gladigau

**ELBLINGERT.** Die Raum- und wohnplanerische Analyse des Bären, Jentsch- und Lüssert- und das Wochenendgebiet Lüssert vor den Toren von Pullenried gab kein schlechtes Bild ab. Denn die Sicherheit der Bewohner ist gefährdet, wenn bestimmte Mängel nicht beseitigt werden, es in der Gemeinderatssitzung hier. Kosten kommen dabei sowohl auf die Gemeinde als auch auf die Anwohner zu. „Wir sehen das Thema Lüssert hat uns schon beschäftigt“, unterrichtete Bürgermeisterin Andrea Jentsch (CDU), zu der Sitzung der Weg fanden. In Wehrleber Bernd Vogel zu, dass der Brandschutz Lüssert „eingeschränkt“ nicht nur einmal hatten umkehrte in den zurückliegenden Jahren. Probleme, Aufgaben nachzukommen, Sprechergemeinde und umsonst mit verschiedenen Behörden hatten Andreas



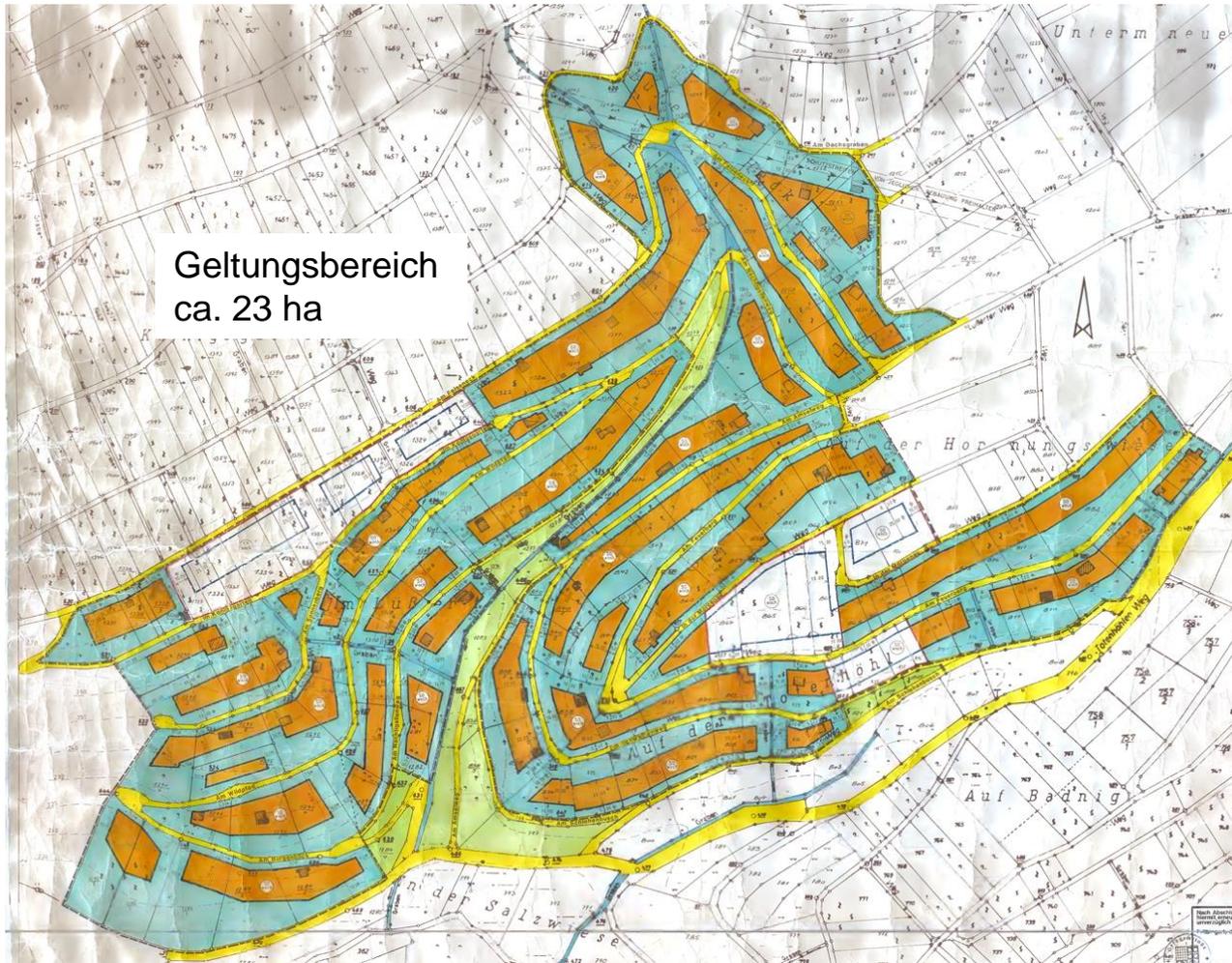
Einige Bewohner des Wochenendgebiets Lüssert haben sich nicht an den Bebauungsplan gehalten und haben ihren Hauptwohnsitz auf den Grundstücken.

Einige Bewohner des Wochenendgebiets Lüssert haben sich nicht an den Bebauungsplan gehalten und haben ihren Hauptwohnsitz auf den Grundstücken. Foto: Beate Vogt-Gladigau

Schließung aufgestellt werden muss“, wollte SPD-Sprecher Kai Müller wissen. Da es sich um öffentliche Straßenverkehrsangelegenheiten handelt, die Gemeinde, nicht der Landkreis, der aber eine sogenannte erschließungsbeitragsrechtliche Zuständigkeitsfrage nicht abschließt, wo dann auch die Anwohner zur Kasse gebeten werden. „Das muss sich wohl ein Jurist äußern“, so seine Einschätzung.

Anwohner sollen Flächen für Ausweichböden abgeben

„Es geht um die Sicherheit von allen, die im Lüssert wohnen“, betonte Silvestri Lösungsmöglichkeiten sind Schleppluken, damit Feuerwehrfahrzeuge nicht dreimal ansetzen müssen, und Ausweichstellen, wobei Eigentümer bereit sein müssten, Flächen für Ausweichböden anzugeben. Als Ad-hoc-Maßnahmen sollten die Straßenbäume verbessert werden. Darüber muss auch eine Entwürfe



Geltungsbereich  
ca. 23 ha

### Planzeichen

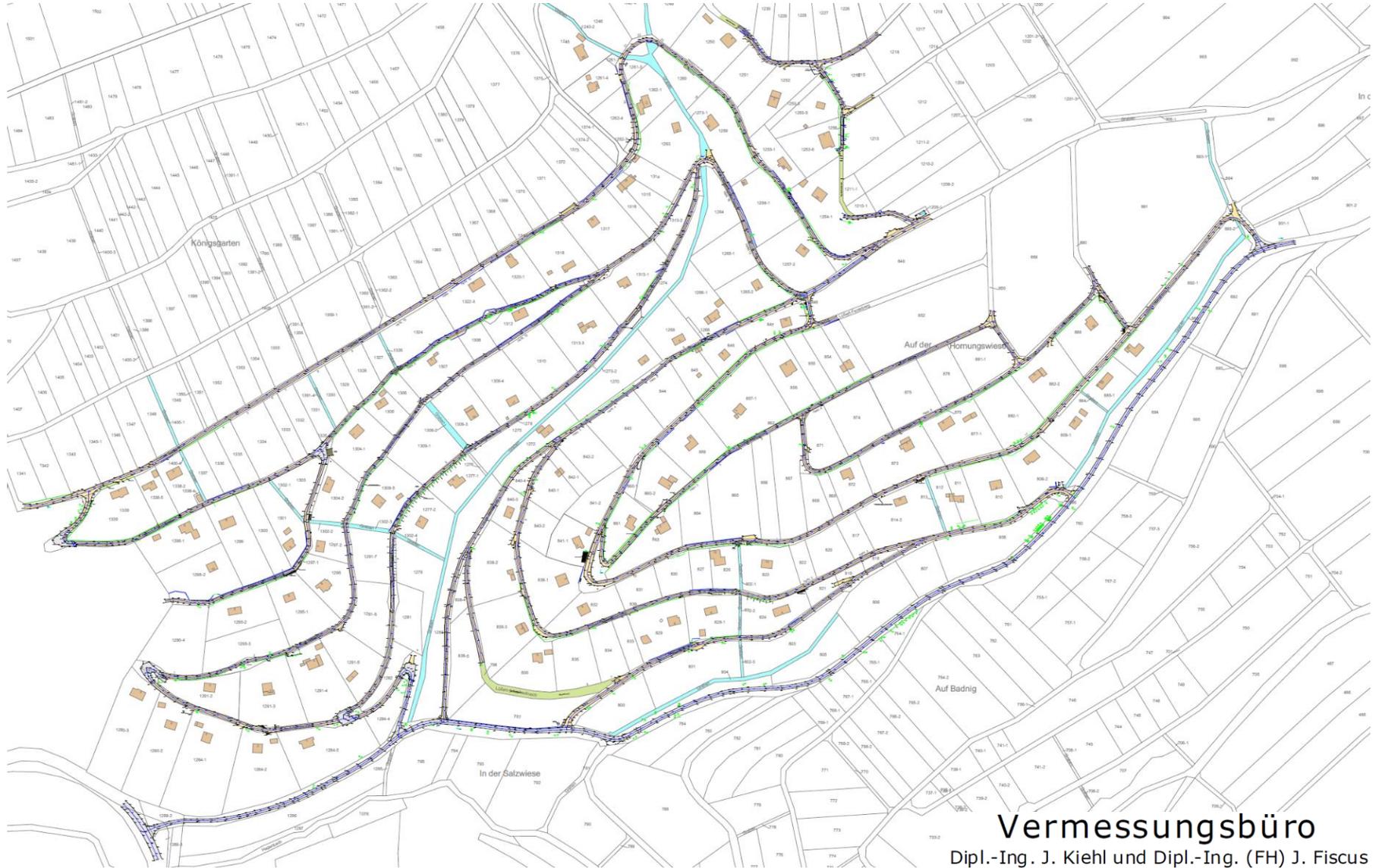
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Feldwege
	Sondergebiet- Wochenendhausgebiet überbaubare Grundstücksflächen
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Wasserflächen (Grüben)
	Landwirtschaftliche Flächen
	Schwarze Linien: Kartierung
	Straßenbegrenzungslinien
	Gaugrenzen
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Freileitung
	Höhenlinien

- B-Plan „Im Lüssert – Lüsserter Heck, Königsgarten u.a.“ – rechtsverbindlich zum 23.02.1983
- 1. Änderung Teilgebiet „Im Lüssert – Lüsserter Heck – Königsgarten“ – rechtsverbindlich zum 24.03.1999
- 2. Änderung „Wochenendhausgebiet Lüßerttal“ – rechtsverbindlich zum 31.03.2004

## Zusammenfassung der Ergebnisse

- Nach Aussage der Kreisverwaltung ist der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus heutiger Sicht vollzugsfähig
- Äußere Erschließung planungsrechtlich nicht gesichert; Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans
- Innere Erschließung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, fachgerechte Herstellung der Erschließungsanlage bisher nicht erfolgt  
Erforderlichkeit der Planung und Realisierung der inneren Erschließung
- Brandschutz derzeit nicht gewährleistet; Erforderlichkeit eines Brandschutzkonzeptes
- Durchführung von zeitnahen Maßnahmen (Ad-hoc Maßnahmen), wie z.B. die Verbesserung der Wegebeläge und die Herstellung des Lichtraumprofils
- Beschlussfassung am 28.09.2020 über die Beauftragung des Brandschutzkonzeptes, der Straßenplanung, der Aufstellung des Bebauungsplans zur äußeren Erschließung sowie des Umweltberichtes

# Vermessung vom 26.04.2020



**PETRY & HORNE**

— INGENIEURE —

BRANDSCHUTZSACHVERSTÄNDIGE | TRAGWERKSPLANUNG | MAUERWERKSBAU

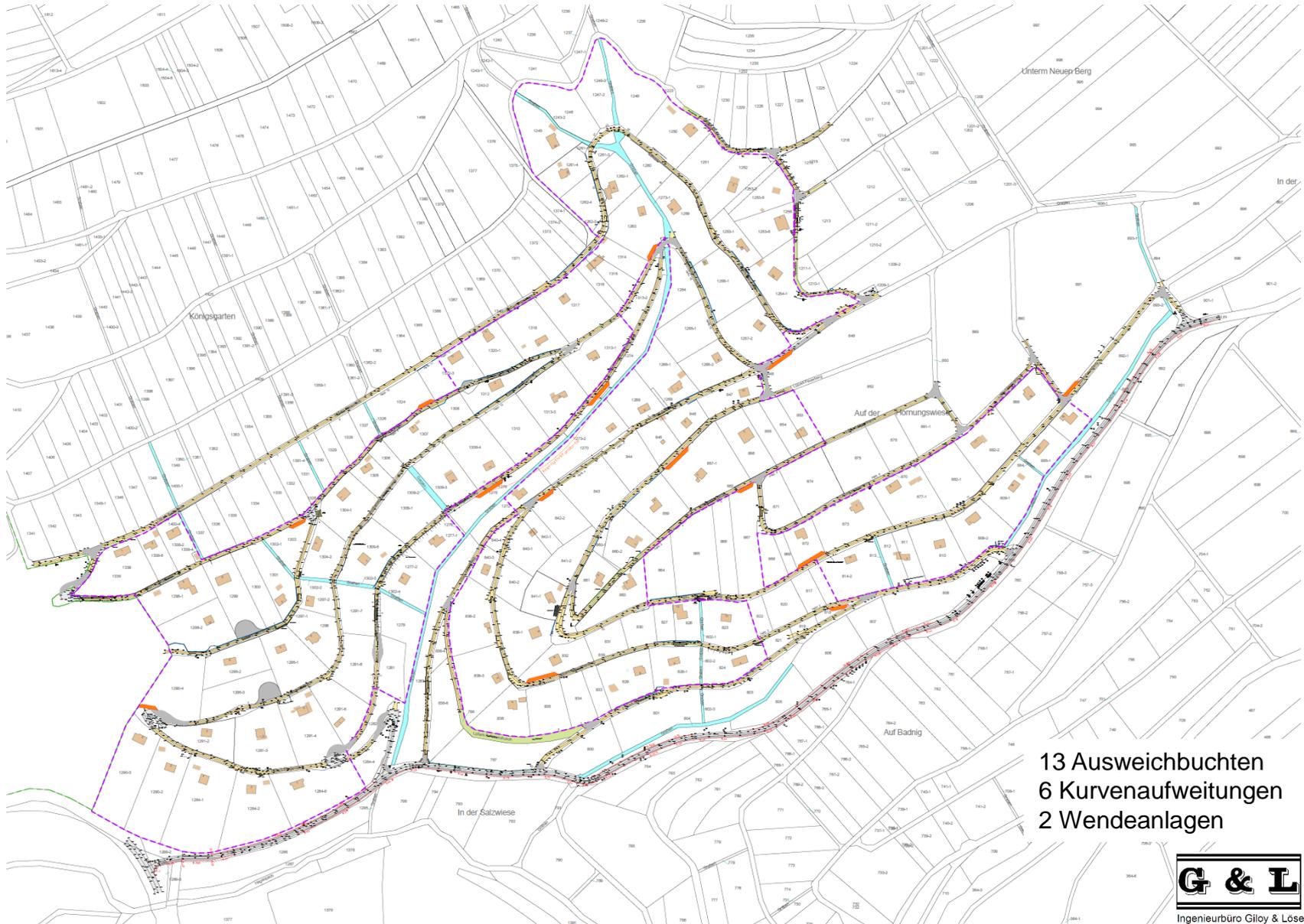
# BRANDSCHUTZTECHNISCHE STELLUNGNAHME

**Objekt:** Sanierung „Wochendhausgebiet Lüssertal“  
in Feilbingert

**Bauherr:** Ortsgemeinde Feilbingert

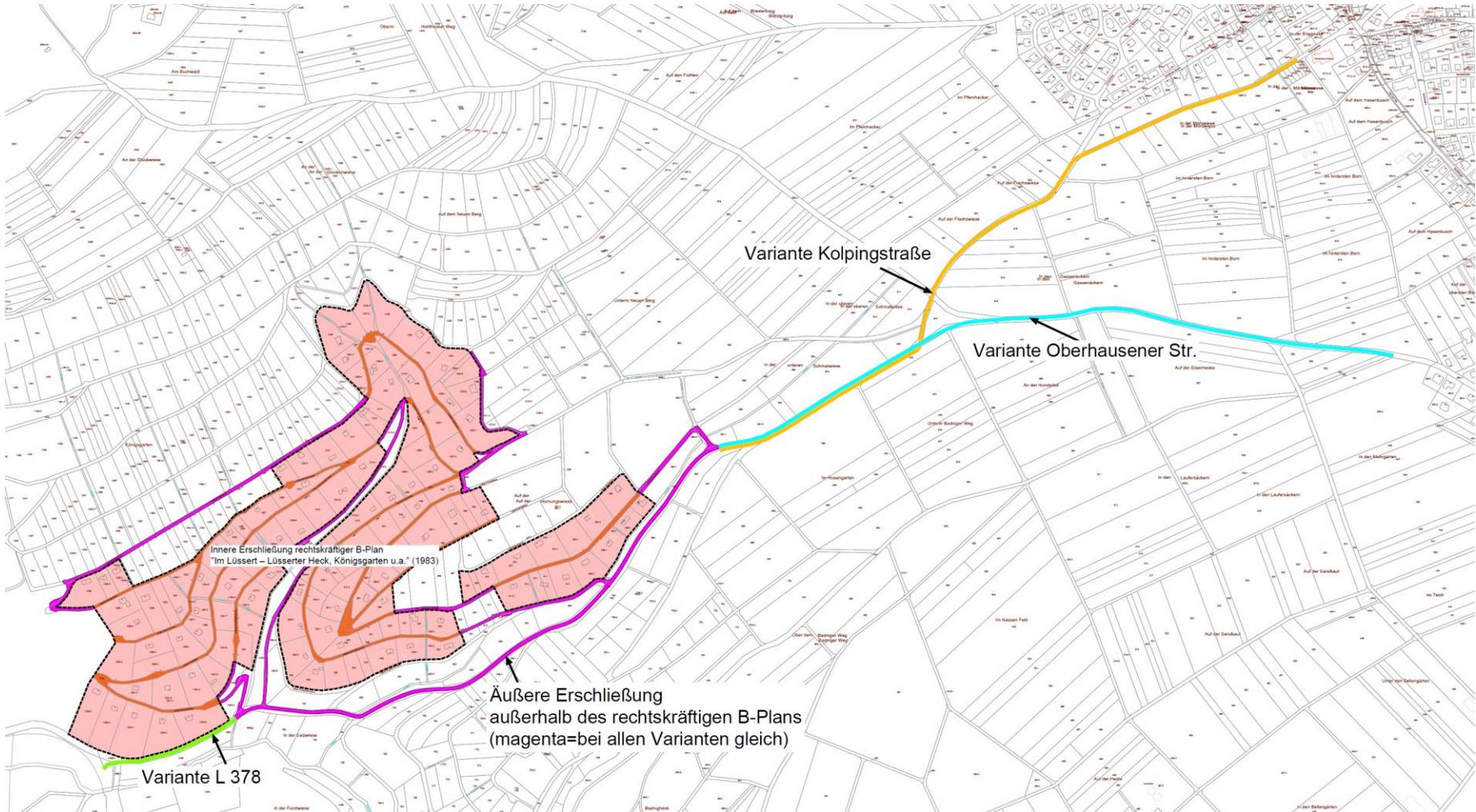


# Straßenplanung (Vorplanung) vom 17.12.2020



13 Ausweichbuchten  
6 Kurvenaufweitungen  
2 Wendeanlagen

# Innere und Äußere Erschließung



## Innere Erschließung

- Straßen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Lüssert – Lüsserter Heck, Königsgarten u.a.“ (rot/orange)

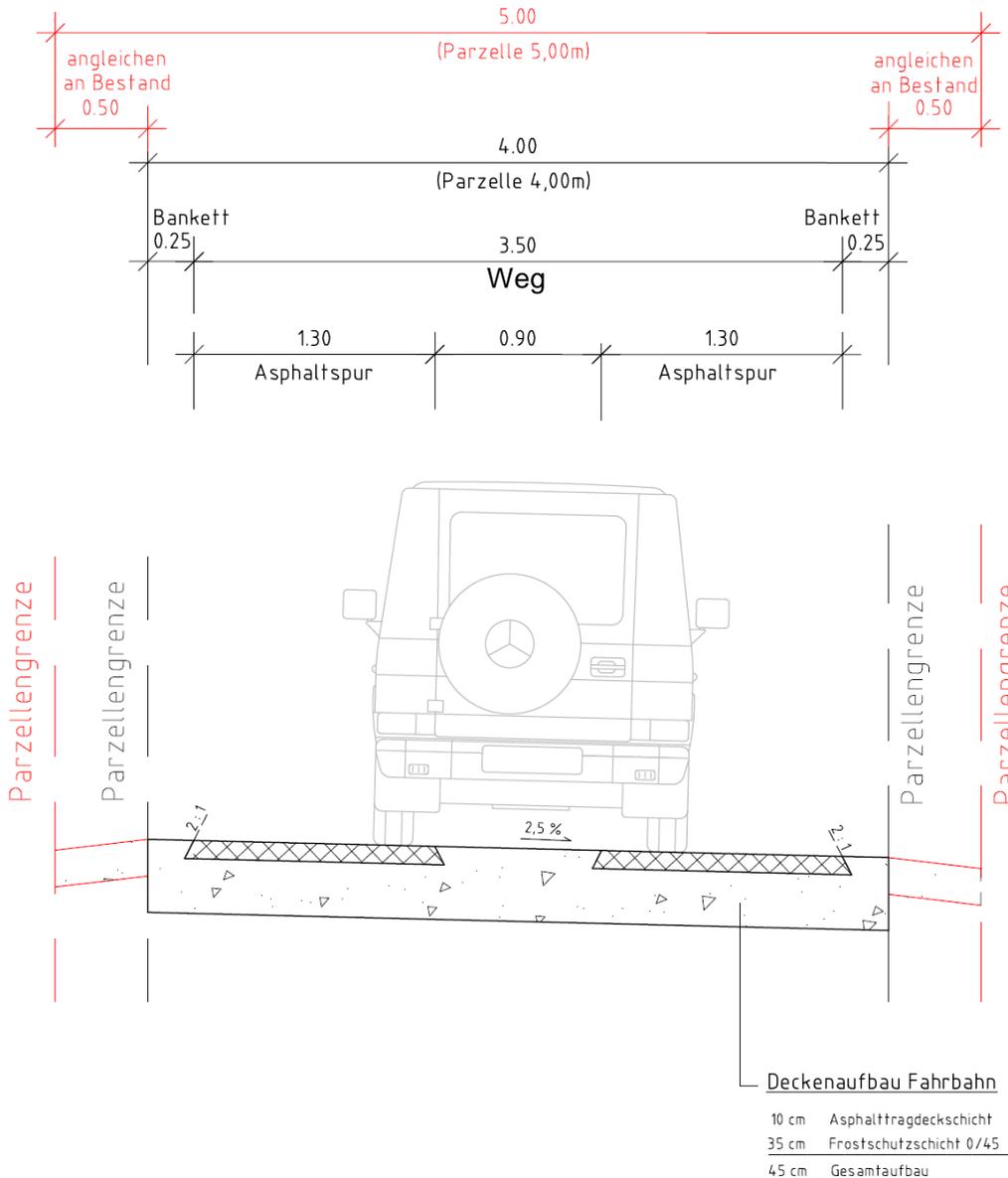
## Äußere Erschließung

- Straßen außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans, die der Erschließung des Wochenendhausgebiets dienen (magenta + Variante grün, gelb oder blau)

Straßenplanung

# Innere Erschließung

# Straßenplanung der inneren Erschließung – Ausbauquerschnitt



Ausbauquerschnitt der Straßen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Lüssert – Lüsserter Heck, Königsgarten u. a“ sowie der Ergänzungsstraßen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zur äußeren Erschließung

13 Ausweichbuchten, davon 7 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans (24 x 3 m bzw. 12 x 3 m mit Haltebereich in der Seitenstraße)

6 Kurvenaufweitungen (Anpassung der Schleppkurven für die Feuerwehr)

2 Wendeanlagen

# Kostengrobschätzung - Innere Erschließung

## Baukosten

- Rückhaltungen Löschwasser: ca. 365.000 € netto
- Entwässerung Verkehrsflächen: ca. 430.000 € netto
  
- Spurbezogener Wegebau: ca. 990.000 € netto  
(ca. 3.800 m x 4 m x 65 €/m<sup>2</sup>)
- Knotenpunkte, Kurvenaufweitungen: ca. 80.000 € netto  
(Vollausbau: ca. 1.000 m<sup>2</sup> x 80 €/m<sup>2</sup>)
- Wendeanlagen, Ausweichbuchten ca. 110.000 € netto  
(Vollausbau: ca. 1.400 m<sup>2</sup> x 80 €/m<sup>2</sup>)
  
- Beleuchtung ca. 250.000 € netto

## Planungskosten (ca. 10 %)

ca. 223.000 € netto

## Grunderwerb

(ca. 1.400 m<sup>2</sup> x 10 €/m<sup>2</sup>  
gem. Bodenrichtwert LVerGeo RLP)

ca. 14.000 € netto

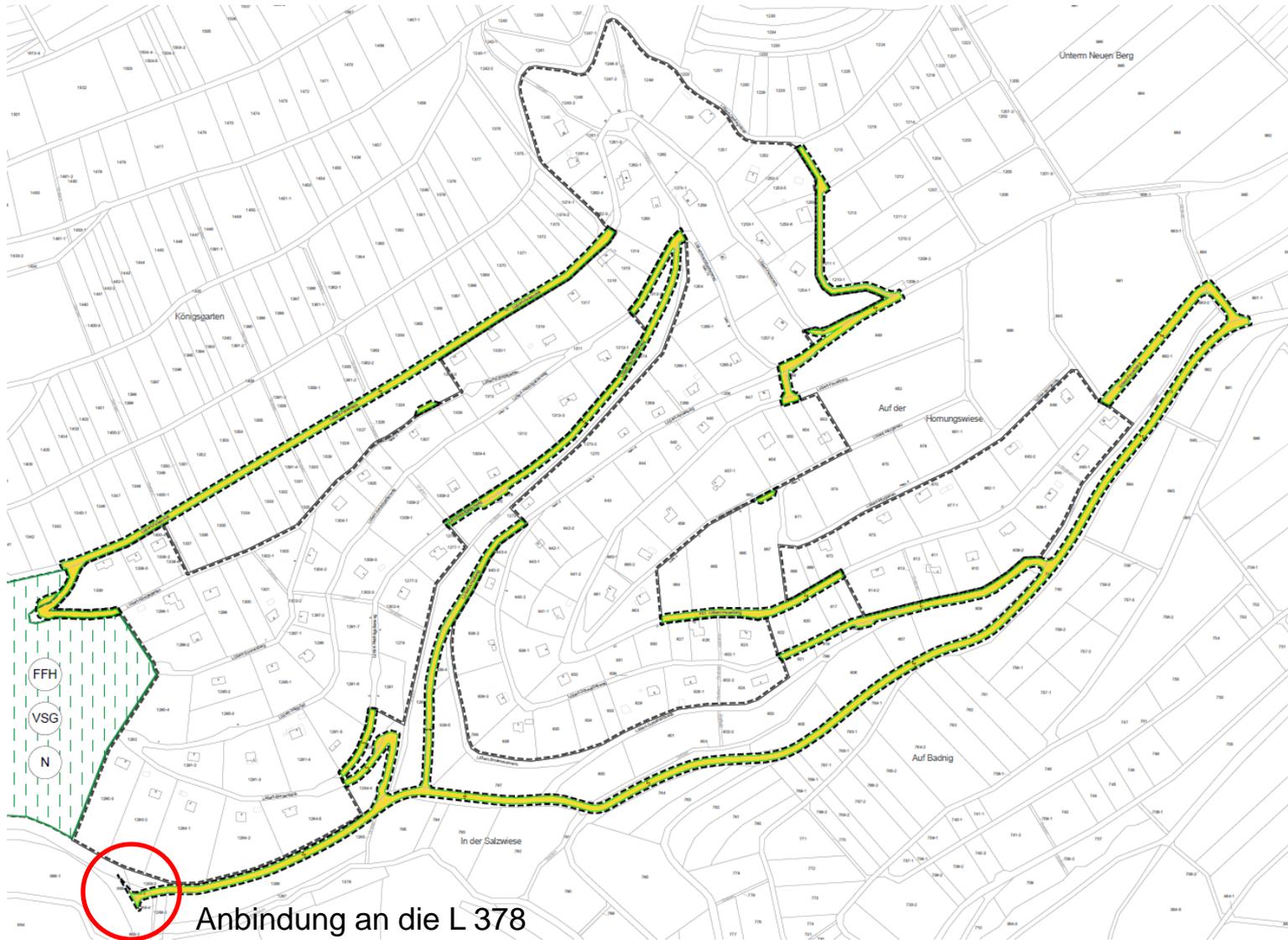
## Gesamtkosten

**zzgl. 19 % MwSt.**

ca. 2.462.000 € netto

**ca. 2.930.000 € brutto**

# B-Plan „Wochenendhausgebiet Lübertal – Äußere Erschließung“ (Stand 08.01.2021)



Anbindung an die L 378

- Besprechungstermin mit dem LBM Bad Kreuznach am 22.01.2021 mit Aktenvermerk vom 19.02.2021
- Besprechungstermin mit dem LBM Bad Kreuznach am 21.05.2021

Straßenplanung

# Äußere Erschließung

# Straßenplanung zur äußeren Erschließung – Vorschlag zur Umwidmung der Kreisstraße



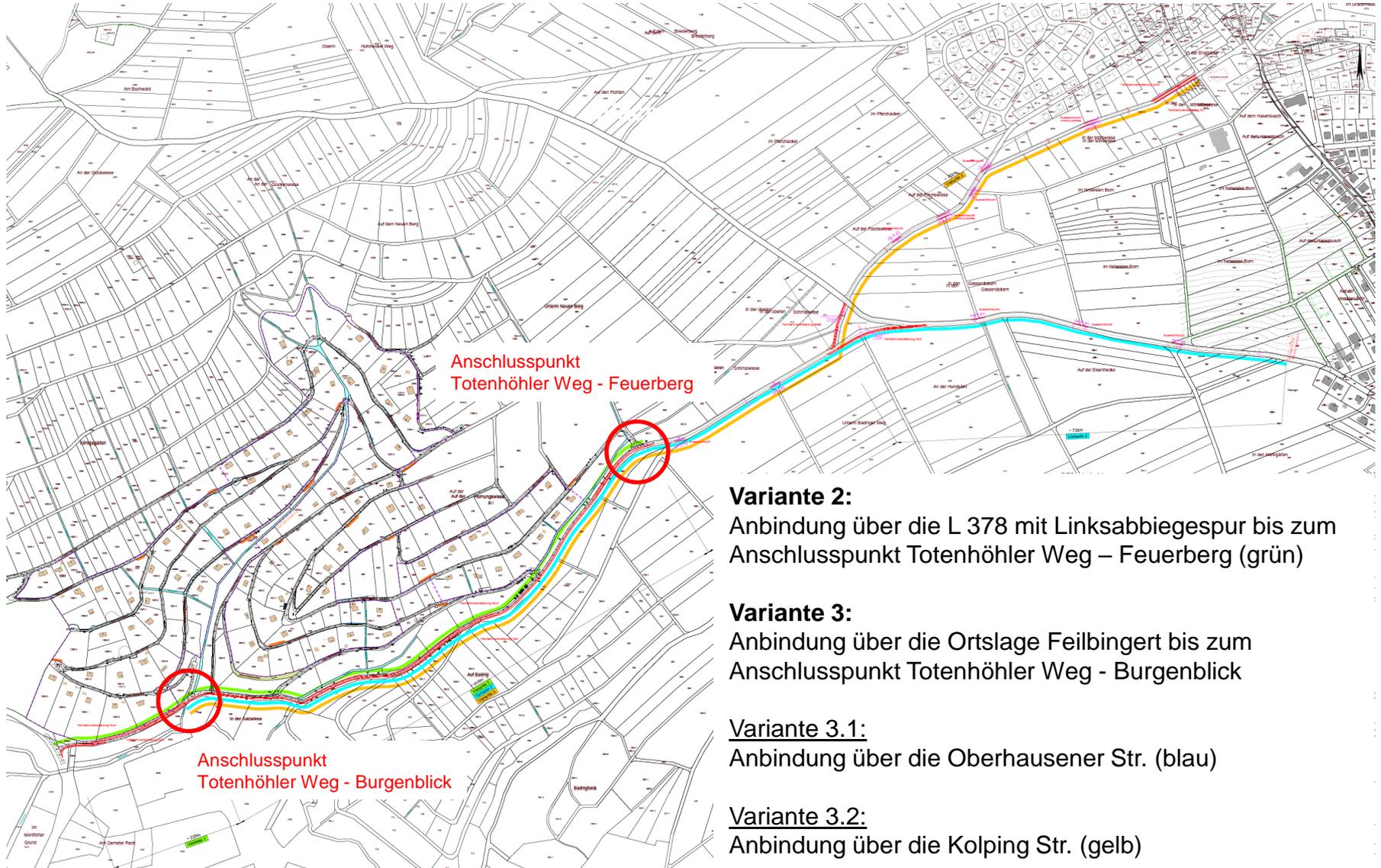
## Legende:

L 379	Landesstraße
K 84	Kreisstraße
K 83	Kreisstraße - Nummer alt
K 83 neu	Kreisstraße - Nummer neu
K 83	Kreisstraße entfällt
K 83 neu	Umwidmung zur Kreisstraße

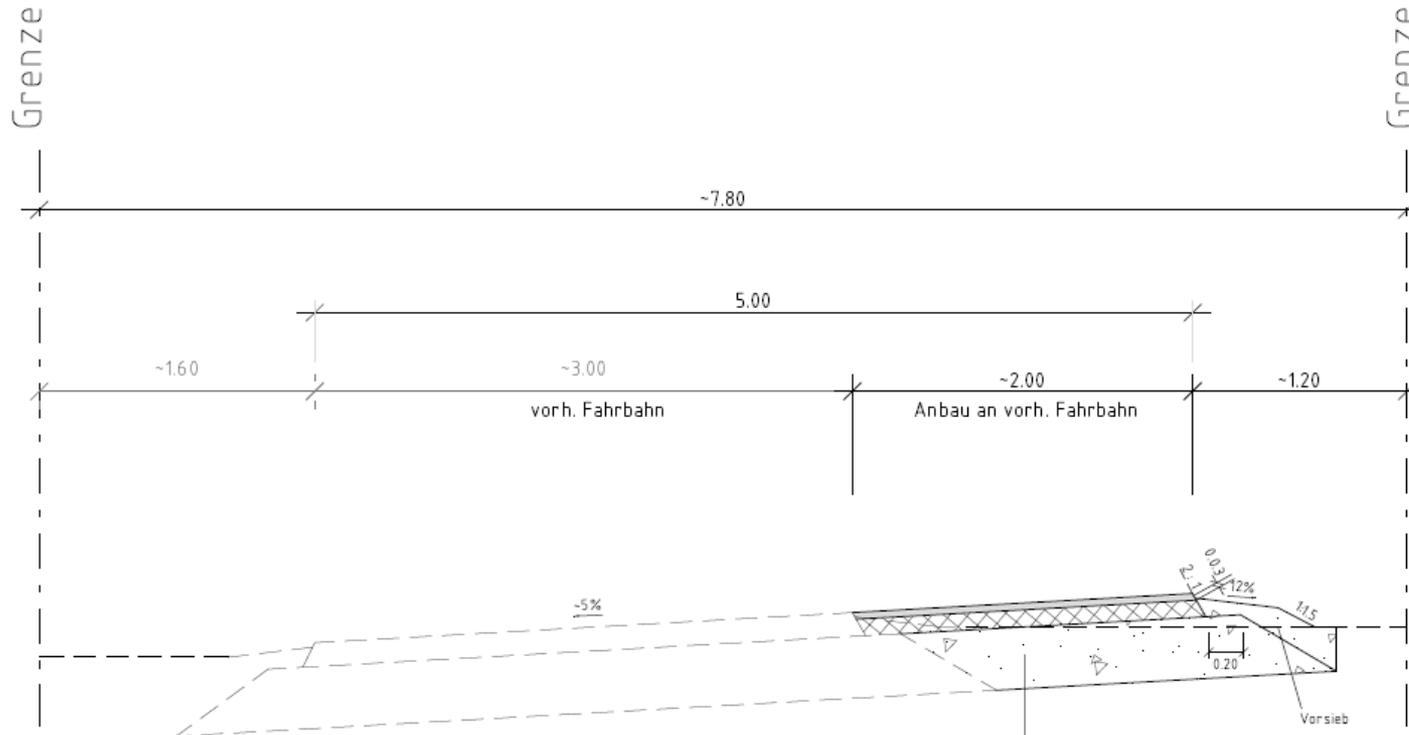
**Variante 1:**  
Anbindung des  
Wochenendhausgebietes  
über eine neue Kreisstraße  
ausgehend von der  
Ortslage Feilbingert  
bis zur L 378

- Besprechungstermin mit der KV am 25.05.2021
- Nach Aussage der KV handelt es sich beim Wochenendhausgebiet Lüsserttal nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB und kann somit nicht über eine Kreisstraße erschlossen werden
- LBM KH spricht sich ebenfalls aufgrund der netzverknüpfenden Funktion sowie der vorangegangenen Aussage der KV gegen die Variante aus, weshalb diese verworfen wurde

# Variantenvergleich zur äußeren Erschließung des Wochenendhausgebietes



# Straßenplanung äußere Erschließung – Ausbauquerschnitt Totenhöhler Weg

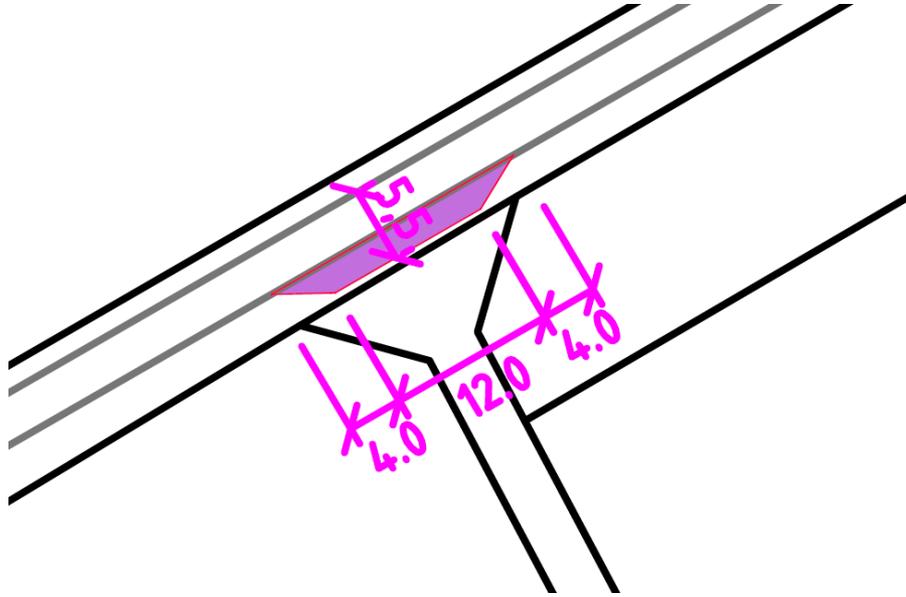


**Deckenaufbau Fahrbahn**  
**Belastungsklasse 0.3**

nach RStO 12, Bk 0,3, Tafel 1, Zeile 1

- 4 cm Asphaltdeckschicht
- 10 cm Asphalttragschicht
- 36 cm Frostschuttschicht
- 50 cm Gesamtaufbau

# Straßenplanung äußere Erschließung – Ausweichbuchten



Länge: 12 m

Ein-/Ausfahrbereiche: jeweils 4 bis 5 m

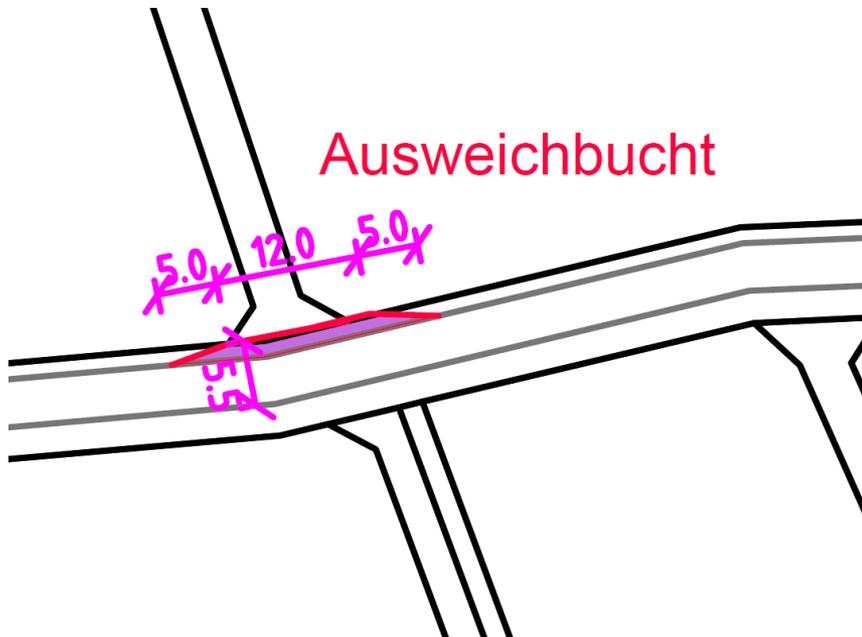
Breite inkl. Verkehrsfläche: 5,5 m

Variante 3.1 (Oberhausener Str.)

ca. 5 Ausweichbuchten

Variante 3.2 (Kolpingstraße)

ca. 7 Ausweichbuchten



# Variantenvergleich zur äußeren Erschließung des Wochenendhausgebietes

	Variante 2 Anschluss an die L 378	Variante 3.1 Anschluss an die Oberhausener Straße	Variante 3.2 Anschluss an die Kolpingstraße
<b>Ausbaulänge</b>	ca. 230 m  Für den Bau einer Linksabbiegerspur auf der L 378 wird noch auf einer Länge von ca. 175 m eine Fahrbahnaufweitung notwendig.	ca. 1,1 km	ca. 1,1 km
<b>Kostengrobschätzung</b>			
Baukosten (netto)	ca. 1.510.000 €	ca. 1.760.000 €	ca. 1.855.000 €
Planungskosten (netto)	ca. 151.000 €	ca. 176.000 €	ca. 185.500 €
<b>Ausgleichsflächen B-Plan</b>	ca. 90.000 €	ca. 125.000 €	ca. 137.000 €
<b>Grunderwerb</b>	Für den Knotenpunktausbau wird ggf. ein Grunderwerb notwendig Ausgleichs- und Ablösezahlungen an den LBM sind im Zuge der Baudurchführungsvereinbarung zu zahlen (gemäß Landesstraßengesetz). Größenordnung ca. 75.000 €	ca. 500 m <sup>2</sup>  ca. 1.000 €	ca. 500 m <sup>2</sup>  ca. 1.000 €
<b>Gesamtkosten (netto) zzgl. 19 % MwSt. (brutto)</b>	ca. 1.827.000 € <b>ca. 2.175.000 €</b>	ca. 2.060.000 € <b>ca. 2.460.000 €</b>	ca. 2.180.000 € <b>ca. 2.600.000 €</b>
<b>Gesamtkosten innere + äußere Erschließung</b>	ca. 4.290.000 € (netto) ca. 5.105.000 € (brutto)	ca. 4.525.000 € (netto) ca. 5.385.000 € (brutto)	ca. 4.640.000 € (netto) ca. 5.520.000 € (brutto)
<b>Prozent</b>	100%	106%	108%
<b>Straßenentwässerung</b>	Die gesamte Ausbaustrecke entwässert in Richtung L 378	Die gesamte Ausbaustrecke entwässert in Richtung L 378	Eine Ausbaustrecke von 1,27 km entwässert in Richtung L 378; die restlichen 765 m in Richtung Feilbingert (vorhandenes Regenrückhaltebecken)
<b>Umweltfachliche Belange</b>	Randbereich an der L 378 befindet sich innerhalb des Naturparks Soonwald-Nahe sowie des Landschaftsschutzgebietes Nahetal	keine Schutzgebietskategorien betroffen	keine Schutzgebietskategorien betroffen
<b>Einsatzgrundzeit FW (10 Minuten bis zum Gebiet)</b>	Eingehalten durch FW Hallgarten am Anschlusspunkt Burgenblick	Eingehalten durch FW Feilbingert am Anschlusspunkt Feuerberg	Eingehalten durch FW Feilbingert am Anschlusspunkt Feuerberg
<b>Erschließungsfunktion</b>	ca. 4-5 km längere Wegestrecken zur Ortslage FB, dem MZ Bad Kreuznach und Versorgungsstandorten Vorteil hinsichtlich der Naherholung (Nahetal)	Gute Erreichbarkeit der Ortslage Feilbingert, des MZ Bad Kreuznach und der Versorgungsstandorte	Gute Erreichbarkeit der Ortslage Feilbingert, des MZ Bad Kreuznach und der Versorgungsstandorte
<b>Erreichbarkeiten</b> Bad Kreuznach Bad Münster am a. S. Feilbingert Rathaus Feilbingert Lemberghalle Niermoschel-Alsenz	ca. 17 km (25 min) ca. 11 km (16 min) ca. 6 km (7 min) ca. 6,5 km (8 min) ca. 9,5 km (12 min)	ca. 13 km (20 min) ca. 7 km (10 min) ca. 2 km (5 min) ca. 2 km (5 min) ca. 11 km (15 min)	ca. 13 km (20 min) ca. 7 km (10 min) ca. 2 km (5 min) ca. 1 km (2 min) ca. 12 km (16 min)
<b>Fazit</b>	Variantenvergleich als Bestandteil der Objektplanung/Vorentwurfsplanung		

# Erschließungsbeitragsrecht

## Erschließungsbeitragspflicht der Anwohner:

- Innere Erschließungsstraßen: grds. ja, abhängig von der konkreten Verkehrsanlage
- Äußere Erschließungsstraßen: (-) -> Ortsgemeinde

## Kriterien der Beitragspflichtigkeit der Straße:

- Vorliegen eines Bebauungsplans („Im Lüssert - Lüsserter Heck - Königsgarten“)  
-> Bebauung innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche
- Herstellungsmerkmale der Erschließungsbeitragsatzung der Ortsgemeinde  
-> endgültige Herstellung der Gesamtanlage bzw. von Teileinrichtungen  
(ggf. Aufspaltung der Beitragspflicht)

## Höhe der Beitragspflicht:

aussagekräftige Zahl derzeit noch nicht kalkulierbar

Grundlage für die Kostenberechnung ist die Entwurfsplanung

## Weitere Vorgehensweise / Grober Zeitplan

- Einwohnerversammlung am 22.11.2021
- Einholen von Angeboten für die Planungsleistungen (innere und äußere Erschließung) – ca. 1. Quartal 2022
  - Straßenplanung LP 3 bis 9
  - Entwässerungsplanung
  - Baugrundgutachten inkl. umwelttechnischer Untersuchung
  - ggf. Vermessung
- Gemeinderatssitzung mit Beschlussfassung zur Beauftragung der Planungsleistungen – ca. 1. Quartal 2022
- Baugrundgutachten/Vermessung – ca. 2. Quartal 2022
- Objektplanung/Entwurfsplanung (Straße inkl. Ausweichbuchten, Entwässerung) – ca. 2. Quartal 2022 bis 3. Quartal 2022
- Gemeinderatssitzung mit Beschlussfassung ca. 2. Quartal 2022
  - Grundsatzbeschluss zum Ausbaustandard der inneren Erschließung
  - Beschluss einer Variante zur äußeren Erschließung
- Bebauungsplan: Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – ca. 2./3. Quartal 2022
- Kostenberechnung getrennt in innere und äußere Erschließung mit anschließender Information Gemeinderat / Eigentümer – ca. 2./3. Quartal 2022
- Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – ca. 4. Quartal 2022
- Abwägung und Satzungsbeschluss – ca. 1. Quartal 2023
- ggf. europaweite Ausschreibung der Bauleistungen – ca. 4. Quartal 2022 bis 1. Quartal 2023
- Baubeginn ca. 2./3. Quartal 2023, Bauabschnitte
- parallel Finanzierung ab 2. Quartal 2022