



MAINZ · BINGEN

Kreisverwaltung

Kreisverwaltung Mainz-Bingen · Postfach 1355 · 55206 Ingelheim am Rhein

Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Nahe
z. Hd. Herr Kirsch
Koblenzer Straße 18
55411 Bingen

Es schreibt Ihnen

Herr Leon Yessad
Bauen und Umwelt
FB Bauen Abt. 21a
Zimmer B-113
Tel. 06132 / 787 - 2133
E-Mail 1 yessad.leon@mainz-bingen.de
E-Mail 2 bauleitplanung@mainz-bingen.de

Ihre Nachricht vom: 13.10.2023
Ihr Aktenzeichen: 3.2/610-13/08
Seite 1 von 4

unser Aktenzeichen **21-2/610-13-0507**

8. November 2023

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Oberheimbach
Entwurf zum Bebauungsplan „Am Heilig Kreuz“
Hier: frühzeitiges Beteiligungsverfahren Offenlage gem. § 4(1) BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 13. Oktober 2023, elektronisch eingegangen am 13. Oktober 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:

1. Aufgrund derzeitigen Nichtbesetzung der Stelle, erfolgt keine Stellungnahme aus dem Bereich der Unteren Landesplanungsbehörde.
2. Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** bestehen folgende Anmerkungen und Hinweise
 1. Der Umweltbericht mit Aussagen zu den Schutzgütern liegt nicht vor, sodass hierzu keine Stellungnahme erfolgen kann.

Auf Basis der aktuell vorliegenden Informationen nehmen wir zu dem Bebauungsplan-Entwurf aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Wald

- II. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Waldbiotope und umfangreiche Gehölzbestände. Die Waldbestände sind als Wald im Sinne des § 3 LWaldG einzustufen. Derzeit liegen keine Informationen vor, ob hinsichtlich der Einstufung und der Abgrenzung von Waldflächen eine Abstimmung mit der Forstbehörde erfolgt ist. Wir bitten um Mitteilung des Abstimmungs-/ Prüfergebnisses.

Sie finden unsere Hinweise zu den Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO unter:
<https://www.mainz-bingen.de/de/datenschutz/informationspflicht.php>

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Konrad-Adenauer-Str. 34
55218 Ingelheim am Rhein
Tel. Zentrale 06132 / 787 - 0
Fax Zentrale 06132 / 787 - 1122
kreisverwaltung@mainz-bingen.de

www.mainz-bingen.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Deutsche Bahn, Bahnhof Ingelheim (11 Fußminuten)
- Buslinie 611, 612, 613, 620, 640, 643, 650, 75
- Barrierefreie Parkplätze
- Eingang und Toiletten barrierefrei

Bankverbindung:

Sparkasse Rhein-Nahe
IBAN DE23 5605 0180 0030 0003 50
BIC MALADE51KRE

Rheinessen Sparkasse
IBAN DE19 5535 0010 0100 0111 54
BIC MALADE51WOR

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

- III. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Waldbiotope. Vorliegend bedarf es zunächst einer Klärung, ob und welche Flächen als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG einzustufen sind. Zur Feststellung empfehlen wir eine gemeinsame Ortsbegehung mit dem beauftragten fachgutachterlichen Büro.
- IV. Nach unserem Kenntnisstand hat bis dato noch keine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Nachfolgend würden wir die Abgrenzung der 30er Biotope bestätigen.
- V. Die Rechtsvorschrift in § 30 (1) & (2) BNatSchG regelt, dass „bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, **gesetzlich geschützt** sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind **verboten**: [...] 4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder, [...]“.
- VI. Nach § 30 (4) BNatSchG „sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden“. Die Ländergesetzgebung in Rheinland-Pfalz ist ebenfalls zu beachten.
- VII. Laut Planzeichnung ragt das allgemeine Wohngebiet WA 3 direkt an das gesetzlich geschützte Waldbiotop heran. Zur Sicherung des Waldbiotops sowie aus Verkehrssicherungsgründen ist die Einrichtung einer ausreichend dimensionierten Pufferzone erforderlich.
- VIII. Unter Verweis auf Kapitel 4.2 der Begründung „Schutzgebiete oder -objekte“ bitte wir um Prüfung und weitere Klärung.

Artenschutz

- IX. Die artenschutzrechtliche Beurteilung liegt den Planunterlagen bei. Eine abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Beurteilung war aus Zeitgründen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB unserer Behörde noch nicht möglich und wird im weiteren Verfahren erfolgen.
- X. Wir bitten darum, die Artenliste um die Erhaltungszustände der Arten zu ergänzen.

Eingriffsregelung

- XI. Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Bilanzierung des Eingriffs- und Kompensationsbedarfs, daher können wir derzeit keine Stellungnahme zum geplanten Ausgleich abgeben. Wir bitten dringend um Vervollständigung der Unterlagen.
- XII. Auf den zu erwartenden höheren Ausgleichsumfang infolge der höheren Wertigkeit des Bestandes wird hingewiesen. Die Einschätzung in Kapitel 5 der Standortalternativen der Begründung hinsichtlich einer geringen Eingriffssensibilität am Standort kann nicht nachvollzogen werden. Wir regen deswegen dringend eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an.

Grünordnung - Baumpflanzungen in der Straßenverkehrsfläche

- XIII. Die Planzeichnung enthält die Festsetzung von drei zu pflanzenden Bäumen im Bereich der Straßenverkehrsfläche. Bisher sind in den textlichen Festsetzungen keine Vorgaben zur Bepflanzung enthalten und sollten demnach ergänzt werden. Wir empfehlen daher, die Mindestgröße der Baumscheibe auf 9 m² festzusetzen, um einen Anwacherfolg und einen mittel- und langfristigen Baumerhalt zu sichern.

- XIV. Bisher ist in der Flächenbilanz eine Gesamtfläche von 11 m² für das Verkehrsbegleitgrün aufgeführt, dieser Wert ist nicht ausreichend und entsprechend der oben formulierten Fachvorgaben anzupassen. Ergänzend empfehlen wir, ebenso einen Mindestwert für das Volumen festzusetzen, der vorliegend bei mindestens 18 m³ liegen sollte. Weiterhin sollten die Mindestpflanzqualitäten und die Gehölzarten festgesetzt werden.

Grünordnung - Bepflanzungen innerhalb der ausgewiesenen Wohngebiete

- XV. Es fehlen Pflanzvorschriften für Bäume und Sträucher innerhalb der ausgewiesenen Wohngebiete zur Sicherung einer angemessenen inneren Durchgrünung. Diese sind entsprechend zu formulieren und als textliche Festsetzung zu verankern. Bei der Bepflanzung der Privatgärten sollte die Verwendung von standortgerechten heimischen Arten mit einem entsprechenden Anteil empfohlen werden.

Grünordnung - Ortsrandeingrünung

- XVI. Eine Ortsrandeingrünung im Westen des Geltungsbereichs ist als Schutzzone zu dem gemäß § 30 BNatSchG pauschal geschützten Waldbiotop ausdrücklich zu empfehlen.
- XVII. Zur langfristigen Sicherung der Gehölzflächen sind die Flächen nicht nur zum Erhalt, sondern ergänzend auch mit dem Planzeichen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festzusetzen, um Nachpflanzungen einfordern zu können. Art und Umfang von Nachpflanzungen sind näher zu definieren, vgl. textliche Festsetzung 1.8.1.

Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut

- XVIII. Die gesetzliche Regelung zur Verwendung von heimischem Pflanzmaterial und Saatgut gemäß § 40 (4) BNatSchG bezieht sich auf Pflanzungen in der freien Natur und findet innerhalb des Geltungsbereichs keine Anwendung. Die Regelung ist daher für den Geltungsbereich entbehrlich, könnte aber ggf. für einen 2. Geltungsbereich betreffend eine Ausgleichsfläche erforderlich sein, vgl. textliche Festsetzung/Hinweise/Empfehlungen III 18.

Umweltfreundliche Beleuchtung

- XIX. Die Hinweise zur umweltfreundlichen Beleuchtung sollten als textliche Festsetzungen verpflichtend formuliert werden.

Artenschutzbestimmungen

- XX. Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen, allerdings sind die gesetzlichen Bestimmungen und die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen rechtlich nicht korrekt aufgeführt, vgl. textliche Festsetzung/Hinweise/Empfehlungen III 19a). Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird dringend empfohlen.

3. Aus Sicht der **Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft)** bestehen folgende Anmerkungen zur Niederschlagswasserentsorgung:

- I. In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen, S. 9, zu Ziff. 1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers bitten wir aus redaktionellen Gründen um Korrekturen. Für wasserrechtliche Erlaubnisverfahren wäre die zuständige Wasserbehörde entweder die Untere Wasserbehörde der KV Mainz-Bingen (nicht Bad Kreuznach) oder die Obere Wasserbehörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz (nicht Koblenz)).

zu Anlagen in, an, über und unter Gewässern:

- II. Es wird in den Planunterlagen zutreffend ausgeführt, dass im Plangebiet keine Gewässer III. Ordnung vorhanden sind. Dennoch verläuft randlich des Plangebietes der Heiligkreuzbach (zunächst östlich, dann mündet er nach nördlichem Verlauf in den Heimbach).
- III. Ggf. ist zur Herstellung der Zufahrtsstraßen in das Plangebiet ein Ausbau der Gewässerkreuzungen notwendig und/oder im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes die Verlegung von Versorgungsleitungen im 10 m – Bereich des Heiligkreuzbaches vorgesehen. Dabei ist folgendes grundsätzlich zu beachten:

- a) Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf der eigenständigen Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG).
 - b) Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind. Hierzu zählen beispielsweise Erdauffüllungen/Erdwälle, Brücken/Verrohrungen, Wege- und Straßenbaumaßnahmen, Versorgungsleitungen etc.
 - c) Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzureichen. Wir empfehlen diesbezüglich, frühzeitig vor Baubeginn Kontakt mit der Unteren Wasserbehörde aufzunehmen.
4. Aus Sicht des **Jugendamtes** besteht die Anmerkung, dass die Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des KitaG ist zu beachten sind.
 5. Gegen den Bauleitplan bestehen aus **brandschutztechnischer Sicht** keine Bedenken.
 6. Aus **städtebaulicher** Sicht bestehen folgende Anmerkungen
 - I. Der vorliegende Bebauungsplan beabsichtigt eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung in Richtung Westen, um dem Bedarf an benötigtem Wohnbauland gerecht zu werden. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Eine Anpassung des FNP wurde bereits 2019 veranlasst.
 - II. Die Planzeichnung ist um Höhenfixpunkte an den Baugrenzen zwecks Referenz und ggf. innerhalb der angedachten Baufelder zu ergänzen, bzw. sind die Isohypsen in der Legende aufzuführen und ggf. lesbarer zu gestalten sowie außerhalb des Geltungsbereich hinweg darzustellen.
 - III. Rote Linien in der Planzeichnung sind ohne Legende vorhanden und werden deswegen innerhalb dieser Stellungnahme nicht behandelt werden.
 - IV. Aus bauleitplanerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass prospektive Festsetzungen unzulässig sind und deswegen beispielhafte Grundstücksgrenzen unzulässig. Der verbindliche Bauleitplan ist gem. §1 BauGB die bauliche Nutzung der Grundstücke zu leiten.
 - V. Der Planausschnitt ist u.U. größer zu wählen, bzw. der angrenzende Heimbach und Heiligkreuzbach einzuzeichnen.

Redaktionelle Hinweise

- VI. An dieser Stelle auf eine Dopplung der Nummerierung innerhalb der Hinweise (Nr. 15) hingewiesen, demnach müsste „Radonprognose“ die Nr.16 führen usw.

Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes.

Bitte achten Sie auf die Aktualität **aller** verwendeten Rechtsgrundlagen, bspw.

- „*Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist*“

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

L. Yessad

