



KREISVERWALTUNG MAINZ-BINGEN

Georg-Rückert-Straße 11, 55218 Ingelheim am Rhein



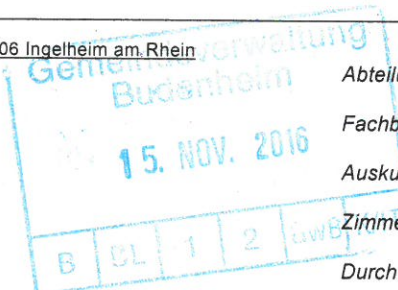
Rheinhesse



Telefon: (0 61 32) 787-0
Zentralfax: (0 61 32) 787-1122
Internet: <http://www.mainz-bingen.de>
E-Mail: kreisverwaltung@mainz-bingen.de

Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Postfach 13 55, 55206 Ingelheim am Rhein

Gemeindeverwaltung Budenheim
Berliner Str. 3
55257 Budenheim



Abteilung: Bauen und Umwelt
Fachbereich: Bauen
Auskunft erteilt: Cordelia Leyendecker
Zimmer: 368
Durchwahl: 06132-787-2120
Fax: 06132-787-2199
E-Mail: leyendecker.cordelia@mainz-bingen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht
610-13.079

Unser Zeichen / Unsere Nachricht
21-2/610-13-1000

Ingelheim am Rhein,
9. November 2016

Bauleitplanung der Gemeinde Budenheim
Entwurf zum Bebauungsplan „Wäldchenloch“

Hier: Beteiligungsverfahren gem. § 4(2) i.V.m. § 3(2) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 29. September 2015, eingegangen am 5. Oktober 2015

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. Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) weist entlang der Mainzer Landstraße eine gemischte Baufläche aus, die in der verbindlichen Bauleitplanung nun durch Lärmschutzmaßnahmen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden können. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans sollte der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.
2. Zur vorgelegten Planung bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Dennoch wird Folgendes angemerkt:
Wie im Umweltbericht dargestellt, stellt die Inanspruchnahme des Plangebiets aus naturschutzfachlicher Sicht einen Eingriff in mäßig wertvolle Biotopstrukturen, eine bedingt bedeutsame Avifauna sowie in einen wertvollen Zauneidechsenbestand dar. Hierbei gehen insgesamt 6,3 ha an Biotopstrukturen verloren und es werden insgesamt 3,03 ha Fläche dauerhaft neu versiegelt.
Die Planung sieht dabei folgende natur- und artenschutzfachliche Strategien zur Bewältigung der Fragestellungen und Probleme vor:
 1. Neben den gängigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Ausgleichsflächen im Osten des Plangebiets,
 2. Bereitstellung externer Ausgleichsflächen aus den Ökokonten „Nebelwiese“ und „Niederfeld“ der Gemeinde Budenheim,
 3. Umsiedelung der Zauneidechsen und Bereitstellung von externen Flächen zur Umsiedelung in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches.

Öffnungszeiten Bürgerbüro: Montag bis Mittwoch von 07:00 bis 17:00 Uhr

Donnerstag von 07:00 bis 18:00 Uhr

Freitag von 07:00 bis 12:30 Uhr

Allgemeine Sprechzeiten:

Montag bis Freitag von 09:00 bis 12:00 Uhr

Montag bis Mittwoch von 14:00 bis 15:30 Uhr

Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr

sowie nach telefonischer Vereinbarung

Bankverbindung:

Sparkasse Rhein-Nahe 300 003 50 (BLZ 560 501 80)

IBAN:DE23 5605 0180 0030 0003 50 BIC:MALADE51KRE

Sparkasse Mainz 100 011 154 (BLZ 550 501 20)

IBAN:DE45 5505 0120 0100 0111 54 BIC:MALADE51MNZ



Bahnhof Ingelheim, 3 Fußminuten zur Kreisverwaltung



Eingang barrierefrei



UG,EG,4.OG

- 2.1 Zu 1.:
 Im östlichen Geltungsbereich ist ein umfangreiche „Private Grünfläche“ in Überlagerung mit einer „Fläche ... zum Schutz, zur Pflege ... von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Sie soll neben einer freizeitlich-parkähnlichen Nutzung gleichzeitig dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen (Bestandteil der Bilanzierung).
 Die Untere Naturschutzbehörde steht diesem mehrschichtigen Funktionskonzept nach wie vor skeptisch gegenüber und sieht eine Möglichkeit zur Realisierung nur in der räumlich sehr beschränkten Festsetzung der freizeitlichen Parknutzung, nicht wie vorliegend vollflächig ausgedehnt.
 Die freizeitliche Parknutzung sollte in der Planzeichnung extra umgrenzt werden.
 Dabei sollten unter Bezug auf den Teilbericht Bereich Altablagerungsfläche der KERN geolabors vom 25. Juli 2009 diejenigen Flächen gewählt werden, die das geringste Schadstoffpotential aufweisen. Im Bereich möglicher Kinderspielflächen innerhalb der Altablagerung wird dort empfohlen, vorsorglich einen Teilbodenaustausch bis 60 cm unter zukünftiges Gelände vorzusehen (siehe S. 12).
- 2.2 Weiterhin rät die Untere Naturschutzbehörde von einer Attraktivitätssteigerung und Habitatanreicherung für spezielle Arten wie z.B. Eidechsen ab, da sie in einem solchen Umfeld leicht gestört werden und leichte Beute für die Hunde und Katzen aus dem neuen Baugebiet werden.
 Pkt. 1.9.3 sollte ersatzlos gestrichen werden.
- 2.3 Derzeit wird die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage und gleichzeitig „Fläche zum Ausgleich ...“ nach § 9(1)20 BauGB (0,67 ha) überwiegend als großflächiger Lagerplatz genutzt. Um eine Umsetzung der durch Satzung verbindlich werdenden Planung zu gewährleisten wird in diesem Fall eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Budenheim und dem Eigentümer/den Eigentümern der betroffenen Parzellen für erforderlich gehalten. Nur dadurch kann die Gemeinde Budenheim ihrer auf diesen beiden privaten Grünflächen im Umfang von 5.400 m² festgesetzten Ausgleichsverpflichtung überhaupt nachkommen.
- 2.4 Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche war zwischen den Behörden am 1. Juni 2015 abgestimmt:
- Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibende Bereich der Altablagerungsstelle -ausgenommen die Planstraße A samt Gehweg- wird zukünftig als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.
 Dadurch werden die in sich schlüssige Anbindung des Baugebietes und die Verhinderung einer für die Wohnbebauung problematischen Folgenutzung in diesem Bereich gewährleistet.
- (Auszug aus dem Besprechungsvermerk)
- 2.5 Zu 2.:
 Sowohl das Ökokonto „Niederfeld“ als auch das Ökokonto „Nebelwiese“ bestehen und können, wie vorgesehen, zur Abarbeitung der Eingriffsregelung für den Bebauungsplan „Wäldchenloch“ herangezogen werden.
 Beide Ökokonten werden im vollen Umfang benötigt:
 „Niederfeld“: Flur 3, Nrn. 126/ bis 133/2, insgesamt 0,74 ha,
 „Nebelwiese“: Flur 3, Nrn. 7/1, 16/1, 16/2, 17 und 18, insgesamt 0,70 ha.
 Beide Konten sind hiermit abgebucht und stehen für keine weiteren Vorhaben zur Verfügung.
- 2.6 Die Ökokontoflächen sollten sowohl im Flächennutzungsplan als solche dargestellt als auch im Bebauungsplan als weitere Geltungsbereiche festgesetzt und zugeordnet werden.
- 2.7 Zu 3.:
 Die artenschutzfachliche Problemstellung kann durch die Umsiedelung der Tiere in die unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzende Parzelle Gemarkung Budenheim, Flur 6, Nr. 221/8 zufriedenstellend gelöst werden.

- Die Untere Naturschutzbehörde erinnert daran, für die streng geschützte Tierart recht bald eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen, so dass die Umsiedelung zeitig im Frühjahr 2017 von statten gehen kann.
- 2.8 Zur rechtlichen Sicherung der externen Parzelle rät die Untere Naturschutzbehörde, wie vorgesehen, zu einer vertraglichen Regelung über die Durchführung und Sicherung artenschutzrechtlicher Maßnahmen geraten, abzuschließen zwischen der Gemeinde Budenheim und der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Naturschutzbehörde. Für Fragen im Zusammenhang mit der Formulierung des Vertrags steht diese gerne zur Verfügung. Der gültige Vertrag sollte möglichst vor Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde vorliegen. Pkt. 1.9.2 der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen ist noch dementsprechend zu ergänzen.
3. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird Folgendes festgestellt und angeregt:
- 3.1 Der Hinweis zu den ggf. im Plangebiet vorzufindenden ungünstigen Grundwasserverhältnissen wurde bislang nicht berücksichtigt. Die Untere Wasserbehörde weist daher nochmals darauf hin, dass, sofern im Zuge der Errichtung von Bauvorhaben eine Wasserhaltung oder Grundwasserabsenkung (zutagefördern, zutageleiten etc.) erforderlich ist, dieses eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde bedarf.
- 3.2 Das Niederschlagswasser der Regenwasserkanalisation soll einem ausreichend dimensionierten zentralen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Eine Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB) ist jedoch nicht innerhalb des Plangebiets dargestellt. Die Untere Wasserbehörde geht davon aus, dass die entsprechende Fläche für ein Regenrückhaltebecken zur Entsorgung des Niederschlagswassers zur Verfügung steht. Die Konzeption zur Entsorgung des Niederschlagswassers sollte rechtzeitig vorab mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.
4. Der Lärmschutz des neuen Wohngebiets ist durch die Planung hinreichend zu gewährleisten.
- 4.1 Alle im Gutachten 1832G/10 unter Pkt. 3.8 und im Schreiben des Lärmgutachters Möbus vom 10. Juni 2016 empfohlenen aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz sollten im Bebauungsplan entsprechend verbindlich festgesetzt werden.
- 4.2 In der Planzeichnung sind aus Gründen der Rechtssicherheit auch die Flächen, für die die einzelnen passiven Lärmschutzmaßnahmen gelten sollen, jeweils exakt zu umgrenzen (Planzeichen 15.6 Anlage PlanzV). Dies gilt auch für die auf allen Bauflächen festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen.
- 4.3 Unter Pkt. 1.10.2 der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen wird auf eine „Tabelle 8“ verwiesen. Da der Bebauungsplan abschließende Regeln trifft, sind Verweise auf unverbindliche Teile, Gutachten oder Berichte nicht möglich. Die Tabelle bzw. die konkreten Werte sind in den Bebauungsplantext zu integrieren.
5. Redaktionelle Anregungen:
- 5.1 Welcher untere Bezugspunkt für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhe gilt bei Bauflächen, die von drei Erschließungsstraßen umgeben sind?
- 5.2 Bei sämtlichen Grünflächen ist in der Planzeichnung die Zweckbestimmung zu ergänzen, auch bei den öffentlichen Grünflächen entlang der Mainzer Landstraße und „Inseln“ innerhalb der Erschließungsstraßen.
- 5.3 Die durchgehende unterbrochene rote Linie parallel zur Mainzer Landstraße bedeutet nach der Legende „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St.) und Garagen (Ga) gem. § 9(1)4 BauGB, nach der Beschriftung in der Planzeichnung jedoch „gem. § 22(2) LStr.G reduzierte Bauverbotszone. Hier ist je nach Bedeutung entweder eine echte „Umgrenzung“ zu schaffen (?) oder aber ein anderes Symbol zu wählen.

- 5.4 „Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzenliste 1.11.5 zu verwenden.“ Heißt es auf S. 7 der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen. Pkt. 1.11.5 gibt es gar nicht; bitte prüfen und korrigieren.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Heyer', is written in a cursive style.