



MAINZ · BINGEN

Kreisverwaltung

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

Gemeindeverwaltung
Budenheim
z. Hd. Herr Reifenschneider
Berliner Str. 3
55257 Budenheim

Es schreibt Ihnen

Herr Z. Abdulkarim
Bauen und Umwelt
FB Bauen Abt. 21a
Zimmer B-114
Tel. 06132 / 787 - 2136
E-Mail 1 bauleitplanung@mainz-bingen.de
E-Mail 2 Abdulkarim.Zaher@mainz-bingen.de

Ihre Nachricht vom: 04.07.2025
Ihr Aktenzeichen: /
Seite 1 von 5

unser Aktenzeichen **21-2/610-13-1000**

4. August 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Budenheim
Entwurf zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, 1. Änderung
Hier: frühzeitiges Beteiligungsverfahren Offenlage gem. § 4(1) BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 04. Juli 2024, elektronisch eingegangen am 04. Juli 2024

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. Aus Sicht der **Unteren Landesplanungsbehörde** bestehen folgende Anmerkungen
 - 1.1. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne **immer** den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, entgegen den Ausführungen der Begründung unter Ziff. 3.1. I.V.m. § 4 Abs. 1 ROG sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“. Der folgende Passus der Begründung (Seite 6, Ziff. 3.1.) ist daher falsch und entsprechend anzupassen:
 - 1.1.1. Begründung S.6 Ziff. 3.1. „Die Planänderung wird als nicht raumbedeutsam bewertet. Deshalb werden die Ziele nicht als bindend erachtet.“
 - 1.2. Bezüglich des Agglomerationsgebots gemäß Z 61 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV kann der Argumentation der Begründung gefolgt werden. Sofern wie geschildert die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandelsbetrieben nicht vorgesehen und diese wirksam ausgeschlossen wird, stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen.

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

- 1.3. Dennoch sind folgende Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen angemessen zu berücksichtigen.
 - 1.3.1. Gemäß dem Grundsatz 62 des LEP IV sollen „die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, [...] in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden“.
 - 1.4. Mit dem Beschluss der Regionalvertretung zur Vorlage der dritten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROP) an die Genehmigungsbehörde vom 18.03.2025 ist das Inkrafttreten der dritten Teilfortschreibung des ROP absehbar. Mit Inkrafttreten sind darüber hinaus folgende Grundsätze des ROP zu berücksichtigen und abzuwägen:
 - 1.4.1. Grundsatz 19 a: „Bei der planerischen Neuausweisung, der Änderung oder Erweiterung von städtebaulichen Plänen zur Entwicklung von Gewerbe- und Handwerksflächen ist auf eine hohe Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien zu achten. Insbesondere die Installation von Photovoltaik auf Dächern und über Parkplatzflächen soll im Rahmen der städtebaulichen Planung vorgesehen werden.“
 - Diesbezüglich wird auf Ebene des Bauordnungsrechts zudem auf die Verpflichtungen gemäß dem Landessolargesetz des Landes Rheinland-Pfalz verwiesen, welches in den Hinweisen aufzuführen ist.
 - 1.4.2. Grundsatz 19 b: „Gewerbliche Bauflächen sollen flächensparend geplant werden. Dabei soll eine mehrgeschossige Bauweise in der Weise angestrebt werden, dass Produktion und Verarbeitung sowie Parkplätze und Stellflächen auf mehreren Gebäudeebenen realisiert werden können. Bei der Neuausweisung oder Erweiterung von Gewerbeflächen soll zudem sichergestellt werden, dass das Baugebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist.“
 - 1.5. Im Rahmen der Prüfung wurde ferner festgestellt, dass die hinterlegten Daten in Raum+Monitor veraltet sind. Die regelmäßige Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit öfter aktualisiert werden (vgl. Leitfaden der SGD Süd vom September 2015).
2. Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** bestehen folgende Anmerkungen
 - 2.1. Das vorliegende Vorhaben beschränkt sich auf die künftige Zulässigkeit einer „nicht großflächigen Einzelhandelsnutzung“ im überplanten „Teilgebietsbereich M/ 2.1“. Ziel ist es, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, z.B. eines Getränkemarktes, einer Bäckerei, eines Cafés oder einer Apotheke zu ermöglichen. Zusätzlich soll ein Geh- und Radweg zwischen Planstraße A und Planstraße B die innere Erschließung verbessern.
 - 2.2. Wir stellen fest, dass die Gebietsqualität „Mischgebiet“ unverändert erhalten bleibt, ebenso die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Durch die Änderung entsteht kein zusätzlicher Bedarf an bisher unversiegelter Fläche. Weiterhin stellen wir fest, dass die Nutzungsänderung keine naturschutzfachlichen oder –rechtlichen Belange berührt.
 3. Aus Sicht des Bereichs für **Fluglärmangelegenheiten** sind folgende Hinweise zu beachten
 - 3.1. Das Gebiet ist von an- und abfliegendem Verkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. Die Nutzung als Mischgebiet ist grundsätzlich mit einer Lärmsensibilität verbunden. In Abhängigkeit mehrerer Faktoren (z. B. Reisesaison, Wetter, Tageszeit) können Lärmbelastigungen durch Fluglärm auftreten.

4. Gegen den Bauleitplan bestehen in **brandschutztechnischer** Hinsicht keine Bedenken, wenn dieser entsprechend dem Planentwurf mit Anlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird:
 - 4.1. Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß dem § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981 sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:
 - 4.1.1. - DVGW-Merkblatt W 331 für die Auswahl, den Einbau und den Betrieb von genormten Hydranten im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W-400, Teil 1 bis 3.;
 - 4.1.2. - DVGW- Arbeitsblatt W 400-1 (Trinkwasserverteilung) Technische Regel Wasserverteilungsanlagen -TRVV- Teil1: Planung;
 - 4.1.3. - DVGW- Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)
 - 4.1.4. - DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).
 - 4.2. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das Mischgebiet eine Löschwassermenge von 96m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Die maximalen Abstände im 75 m Bereich (Lauflinie bis zum Gebäude) von Hydranten müssen beachtet werden.

5. Aus Sicht der **Immissionsschutzbehörde** wird darauf hingewiesen
 - 5.1. Durch die geplante Bodenbehandlungsanlage im SO „Bodenbehandlungsanlage“ ist mit entsprechenden Lärmimmissionen im Bereich des MI 2.1 zu rechnen. Auch darf es durch die Änderung im Bereich des MI 2.1 zu keinen für die Genehmigung der Bodenbehandlungsanlage relevanten Immissionserhöhungen kommen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.

6. Aus **städtebaulicher** Sicht bestehen folgende Anmerkungen
 - 6.1. Ergänzend zu der o.g. Anmerkung der Immissionsschutzbehörde wird angemerkt, dass gem. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind.
 - 6.2. Es sollte in den textlichen Festsetzungen noch eine Klarstellungsaussage eingefügt werden, welche textlichen Festsetzungen in dem Geltungsbereich final gelten, also ob die nicht betroffenen textl. Festsetzungen des Ursprungsplanes trotzdem Ihre Gültigkeit haben.
 - 6.3. Es wird festgestellt, dass die festgesetzte GFZ von 1,6 kein Vielfaches der angegebenen GRZ von 0,6 i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse von IV entspricht, dies sollte ggfls. überprüft werden, da es bedeutet, dass jedes Geschoss eingerückt mit einer geringeren Geschossfläche errichtet werden müsste, sofern die IV (4) zulässigen Vollgeschosse ausgebaut werden. Dies passt zwar mit der Berechnung der Flächenbilanz unter 6.5 auf S. 14 der Begründung überein, in welcher die zulässige GF in m² (hier bitte eine Abkürzungserklärung einfügen, es wird davon ausgegangen das GF für „Geschossfläche“ steht im Sinne der gesamten Geschossflächen über alle Vollgeschosse hinweg; vgl. §2 Abs. 4 LBauO) angegeben wird. Dies verwundert allerdings, da hierbei auf mehr als 1.500m² Geschossfläche verzichtet wird, bei 4 Vollgeschossen, welches keiner nachhaltigen Nachverdichtung dient.
 - 6.4. Es sollte geprüft werden, ob die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gem. §6a BauNVO i.V.m. §15 Abs. 1 BauNVO die korrektere Wahl des Gebietscharakters ist, da beim Urbanen Gebiet keine gleichgewichtige Nutzungsmischung (vgl. §6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO) stattfinden muss, im Gegensatz zum klassischen Mischgebiet.

Obligatorische Hinweise

Wenn die textlichen Festsetzungen getrennt von der Planzeichnung geführt werden, sind auf beiden Dokumenten jeweils der Hinweis zu führen, dass beide Teile Bestandteil des Bebauungsplans sind. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass die Planzeichnung als zeichnerischer Ausdruck der textlichen Festsetzungen verstanden wird, sprich es muss alles was auf der Planzeichnung enthalten ist auch in den textlichen Festsetzungen festgehalten sein und umgekehrt.

Gem. G 22 ROP sollen „die Träger der Flächennutzungsplanung [...] ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten [...] [und] die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden“. Diese ist vorgesehen als landesweites Instrument für das Flächenmanagement gem. Z 31 LEP IV und ermöglicht eine einheitliche Prüfung der vorrangigen Innenentwicklung und damit die Einhaltung der Ziele der Raumordnung. Mit diesem Tool kann für alle Planungsebenen eine Übersicht über Bauflächen und Baupotentiale im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereitgestellt und zudem eine belastbare Datenbasis für den Raumordnungsbericht des Landes sowie die regionalen Raumordnungsberichte sichergestellt werden. Die Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit auch öfter aktualisiert werden, bspw.

- sofort bei genehmigter Änderung oder Fortschreibung des FNP;
- sofort, wenn ein Baubeginn bekannt wird;
- wenn neue Potentialflächen entstehen.

Eine umfassende Aktualisierung der Daten wird darüber hinaus spätestens für Fortschreibungen des FNP bei Bauflächenausweisungen im Außenbereich erforderlich, um die raumordnerische Prüfung der Planungen gem. Z 31 LEP IV ggf. i.V.m. Z 20 ROP zu ermöglichen. Für etwaige Anwendungshinweise bezüglich Raum+Monitor wird auf folgenden Link der SGD SÜD verwiesen: <https://sgdsued.rlp.de/themen/flaechenmanagement>

Sind die Bestimmungen für bauliche Anlagen und Einfriedungen einschließlich deren Höhen aus Sicht der Gemeinde abschließend und vollständig geklärt? Es wird empfohlen neben relativen Angaben (diese sind im Deutschen Höhennetz seit 1993 in NHN zu führen) auch die absoluten Höhenangaben der baulichen Anlagen **und** besonders der Einfriedungen in Metern zu bestimmen, sowie jedes potenzielle Baufeld hinsichtlich der vorliegenden Reliefenergie und der Bebauung zu prüfen und ggfls. Festlegungen einer natürlichen Geländeoberfläche im Sinne von §2 Abs. 6 LBauO zwingend zu integrieren. Wenn als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante Rohfußboden definiert wird, empfiehlt sich eine Angabe zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante Rohfußboden z.B. über dem angrenzenden Gelände oder der erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche oder auch einer festen NHN-Höhe.

Gemäß des Grundsatzes 161 des regionalen Raumordnungsplanes sind folgende Klimaschutz Belange zu bedenken: „In der Region soll die Erschließung und die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Windkraft, Sonnenenergie, Wasserkraft, Geothermie sowie Biomasse, verstärkt ausgebaut werden. Den damit verbundenen Erfordernissen soll im Rahmen der städtebaulichen Planungen und der Infrastrukturfachplanungen Rechnung getragen werden.“

Und die Begründung zum Grundsatz führt dies weiter aus: „Um den avisierten landespolitischen Zielen, den Anteil der Erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch bis zum Jahr 2030 bilanziell auf 100 % zu erhöhen, wird deutlich, dass diese Ziele nur mit einem ganzheitlichen und umsetzungsfähigen Handlungskonzept für die kommenden Jahrzehnte zu erreichen sind. Vorrangig

wird die Nutzung von Windenergie, Biomasse und Sonnenenergie von Bedeutung sein. Ziel ist es, diese Potenziale entsprechend den regionalen Gegebenheiten im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung und im Einklang mit den anderen öffentlichen Belangen bestmöglich zu nutzen.“ Es sollte geprüft werden ob vor diesem Hintergrund eine Integration von Erneuerbaren Energien in dem o.g. Vorhaben implementiert wurde und realisiert wird.

Dieser Hinweis zur Beachtung des Grundsatzes soll sich innerhalb der Bauleitplanung und dem vorliegenden Vorhaben vorrangig auf die Ausweisung und Planung von potenziellen Photovoltaiknutzung auf Dächern und/oder Fassaden beziehen.

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.

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 be 'Z. Abdulkarim', written over a horizontal line.

Z. Abdulkarim