



Kreisverwaltung Alzey-Worms, Postfach 13 60, 55221 Alzey

Verwaltung  
Ortsgemeinde Freimersheim über  
Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land  
Weinrufstraße 38  
55232 Alzey

Abteilung: Bauen und Umwelt  
Zuständig: Herr  
Telefon: 06731/408 Fax: 06731/4088 4444  
Mail: @Alzey-Worms.de  
Gebäude: Ernst-Ludwig-Straße 36  
Zimmer: 80

Postadresse: Ernst-Ludwig-Straße 36  
Internet: kreis-alzey-worms.de  
Öffnungszeiten siehe Homepage

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen (Bei Antwort bitte angeben) Datum  
6-51172-02/2022-0023-BBP 13.03.2024

### **Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplanentwurf**

**Planvorhaben: Bebauungsplan 'Obermühlstraße-West'**  
**Gemarkung: Freimersheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Vorhaben geben wir folgende Hinweise:

#### **Bauaufsicht und Bauleitplanung**

Wir haben bereits alle Verbandsgemeinden allgemein über die Möglichkeiten zur Festsetzung von der Anzahl der Stellplätze informiert. Die im Satzungstext unter 2.6 festgesetzte Anzahl der Stellplätze hält aller Voraussicht nach einer gerichtlichen Überprüfung nicht stand. Wir empfehlen die Festsetzung ersatzlos zu streichen. Dann gilt die allgemein gültige Verwaltungsvorschrift RLP.

Ziffer 2.6 taucht im Übrigen zweimal auf.

#### **Landespflege und Naturschutz**

Zum jetzigen Zeitpunkt wurde der Planentwurf, die Begründung, der Satzungstext und ein Artenschutzgutachten vorgelegt. Eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung liegt derzeit noch nicht vor.

Auf dieser Grundlage weisen wir auf folgendes hin:

#### **Hinweis**

Mit Zugang ihres Antrags/ihrer Schreibens können personenbezogene Daten von uns erfasst und gespeichert werden. Informationen hierzu und zu ihren aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten finden sie auf unserer Internetseite [www.kreis-alzey-worms.de](http://www.kreis-alzey-worms.de) unter dem Stichwort Datenschutz.

Die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation ist lediglich über die unter [www.kreis-alzey-worms.de/kontakt](http://www.kreis-alzey-worms.de/kontakt) erläuterten Verfahren möglich. Die im Briefkopf genannte Mail-Adresse ist nur für formfreie Kommunikation vorgesehen.

#### **Bankverbindungen**

Rheinessen Sparkasse  
IBAN: DE93 5535 0010 0000 1000 16

Volksbank Alzey-Worms eG  
IBAN: DE97 5509 1200 0020 5555 05



## 1. Schutzgut Klima

Die vorgelegte Planung spiegelt kaum Klimaanpassungsstrategien wieder.

Wir empfehlen dringend folgende Festlegungen aufzunehmen.

Eine Begrünung der Dach- oder Fassadenfläche wird nicht verpflichtend vorgegeben. Es ist möglich Festsetzungen zur Begrünung von Gebäuden auf Basis einer Kombination von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB festzusetzen. Als ein Beispiel kann hier die Begrünungspflicht für Hauptgebäude sowie Nebenanlagen ab 20m<sup>3</sup> umbauten Raum gelten. Des Weiteren ist die Dach- und Fassadenbegrünung als Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Boden oder zur Verbesserung des lokalen Klimas nützlich.

Im Zuge dessen müsste das Verhältnis zwischen Dachbegrünung und Solaranlagen geregelt und festgelegt werden. Innerhalb des Bebauungsplans sind keine PV-Anlagen auf den Dächern festgesetzt. Es besteht lediglich eine Empfehlung hierfür. Nach §9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB ist dies durchaus möglich und im Sinne des Klimaschutzes festzulegen. Auch wenn eine dezentrale Versorgungsfläche bereits festgesetzt ist, wäre es möglich das vorhandene Potential (Dachflächen) zusätzlich zu nutzen. Die Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) ermöglicht als verpflichtende Festsetzung in Kombination mit einem Ausschluss fossiler Energieträger und einer dadurch wahrscheinlichen Nutzung von Wärmepumpen einen klimaneutralen Betrieb der Gebäude.

Des Weiteren wäre es möglich ein Verbot für die Verwendung von fossilen Brennstoffen festzusetzen. Dies ist auf Basis der Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB möglich. Dies reduziert die zu erwartenden Gebäude-Emissionen maßgeblich und trägt neben CO<sub>2</sub>-Einsparungen auch zu einer besseren Umgebungsluft bei, da Feinstaub und weitere Schadstoffe durch Verbrennungsprozesse vermieden werden.

An Stelle individueller Lösungen pro Gebäude kann in der Erschließung des Gebiets auch ein Nahwärmenetz etabliert werden, das z.B. über angeschlossene Erdsondenbohrungen zu einem Kalte-Nahwärme-Netz aufgebaut werden kann, dem sich perspektivisch auch Bestandsgebäude im Ort anschließen können. Wird dies in Betracht gezogen, sollten Flächen für Erdsonden-Bohrungen eingeplant und die mögliche Nutzung der Flächen unterhalb der Straße für Bohrungen und Netzverlegung mitbedacht werden.

Wir empfehlen weiterhin unbedingt für alle Baumpflanzungen sogenannte Baumrigolen mit Speicherelementen, u.U. auch in Zusammenhang mit dem Regenwassermanagement aus der Dachentwässerung (siehe dazu: *ProjektBlueGreenstreets*) festzusetzen. Die Wahrscheinlichkeit, dass Bäume sodann ihre mikroklimatische Wirksamkeit (Verdunstungskühlwirkung von wenigstens 10 Klimaanlagen mit ca. 30 Kilowatt) entfalten können, erhöht sich damit um ein Vielfaches.

Es wurden lediglich Farbfestlegungen für die Dächer festgelegt. Die Fassadenfarbekann zusätzlich Einfluss auf das Klima vor Ort nehmen. Schwarze oder anthrazitfarbene Außenwände wirken aufheizend.

Zur Etablierung von Elektromobilität sollten bei Parkraumflächen explizit Stellplätze für öffentliche Ladeinfrastruktur mit eingeplant und mindestens Leerrohre verlegt werden, um einen zu-künftigen Ausbau zu erleichtern

## 2. Schutzgut Artenschutz

Die Maßnahmen, welche innerhalb des Artenschutzgutachtens hergeleitet wurden, finden derzeit noch keine Beachtung innerhalb der Festsetzungen.

Im Planwerk ist lediglich die im Artenschutzgutachten bezeichnete Fläche BE1 ta als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgelegt. Die Fläche mit der Bezeichnung BB4 wird innerhalb der Artenschutzrechtlichen Maßnahmen auch als äußerst wichtig angesehen. Diese Fläche ist jedoch als Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltung) ausgewiesen. Der Erhalt der Gehölzbestände in diesen beiden Bereichen ist essenziell für die Einhaltung des Artenschutzes. Nur mit dem Erhalt des Gehölzbestands (entspricht den Biotoptypen BE1 ta und BB4) kann der Großteil der Verbotstatbestände für die betrachteten Artengruppen, v.a. aber für die Gruppe der Vögel, vermieden werden. Dieser Bereich müsste zusätzlich mit in die geschützte Fläche miteinbezogen werden, um die Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte; Sicherung eines Biotops der Biotopkartierung Rh.-Pfalz und Erhalt des Gewässerhabitats am Aufspringbach zu erreichen. Des Weiteren ist in diesem Teil die Haselmaus zu vermuten. Hierzu macht das Artenschutzgutachten keine Aussage. Eine Verlagerung der Versorgungsfläche von BB4 in die Fläche HB0 wäre hier sinnvoller.

Für den gesamten Bereich ist ein langfristiges Monitoring festzulegen. Aufgrund der Bebauung werden langfristig vermutlich eine Vielzahl der Arten abwandern. Sollte dies der Fall sein, müssen hier weitere artenschutzrechtliche Ausgleiche erfolgen.

Maßnahme M3 im Artenschutzgutachten ist zwingend zu übernehmen. Die Baufeldvorbereitung darf nur in den durch § 39 BNatSchG bestimmten Zeiten (vom 1. Oktober bis 28/29 Februar) erfolgen. Sollten Gehölzrodungen stattfinden sind diese ebenfalls nur in diesem Zeitraum gestattet.

Für die Offenlandarten sind CEF-Maßnahmen notwendig. Zur Sicherung der CEF-Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Kreisverwaltung, der Ortsgemeinde nötig. Hierfür muss eine Vereinbarung getroffen werden, welche die Umsetzung der Flächen auf die Dauer des Vorhabens sicherstellt. Zur Sicherung muss eine Referenzfläche in Form einer Eintragung der Grunddienstbarkeit im Grundbuch nachgewiesen werden. Der städtebauliche Vertrag muss bis zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vorgelegt werden und wird Teil des Bebauungsplans (Anlage zur Satzung).

Die empfohlene Maßnahme für den Einbau von Fledermaus-Quartierhilfen sollte mit in die Festsetzungen aufgenommen werden. Da insbesondere innerhalb des Geltungsbereiches Fledermausaktivitäten festgestellt wurden.

### 3. Schutzgut Landschaft

Die festgesetzte Eingrünung in Form einer öffentlichen Grünfläche ist durchaus begrüßenswert. Für eine ausreichende Eingrünung zum Außenbereich hin sollte eine 3.Reihige Bepflanzung hergestellt werden. Dabei ist leicht versetzt zu pflanzen um noch einen Kaltluftaustausch zu ermöglichen und keine Barrierewirkung für den Luftaustausch darzustellen. Bei der Auswahl der Gehölze ist darauf zu achten, dass diese sich vor allem für dort vorherrschende Avifauna eignen. Die Eingrünung dient nicht nur der Einbindung in die Landschaft, sondern auch als Schutzbarriere zur angrenzenden Landwirtschaft.

Kompensationsverzeichnis „KOMON“ bzw. „KomOn Service Portal KSP“ im LANIS

Auf den § 10 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 bzw. § 17 Abs. 6 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 i. V. m. §§ 1 folgende Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) wird hiermit seitens der UNB ausdrücklich hingewiesen: Die Umsetzung ist seitens der Planungsträgerin sicherzustellen (Übermittlung der Daten der Eingriffskompensation im Einzelnen gemäß §§ 1 folgende LKompVzVO in entsprechend Form). Die Dateneingabe hat mit Antragstellung bzw. mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu erfolgen, damit die UNB sie vor Abgabe der Stellungnahme prüfen kann. Wir bitten dies für den nächsten Verfahrensschritt zu beachten.

Diese Stellungnahme ergeht in Abstimmung mit dem nach § 28 Abs. 5 LNatSchG zu beteiligenden Fachbeirat für Naturschutz. Dieser wurde am 28.02.2024 im Rahmen der Fachbeiratssitzung beteiligt. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bedenken bezüglich des Auenbereiches spricht sich der Fachbeirat gegen die derzeitige Planung in dieser Form aus. Die Erhaltung der Arten und des Auenbereichs sollten Prioritär betrachtet werden und sind mit der derzeitigen Planung des Baugebietes nicht kompatibel.

## **Brandschutz**

Gegen den Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden:

- 1) Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Vorgaben aus dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (A) vom Februar 2008 sind einzuhalten.
- 2) Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks ist zu beachten.
- 3) Bei der Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen sind das Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 2015 und die folgenden Punkte zu berücksichtigen:
  - Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind und so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
  - Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
  - Die Entnahmestelle der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
  - Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.  
Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- 4) Der Löschwasserbedarf bemisst sich an den Angaben in der nachfolgenden Tabelle 1. Die Löschwasserversorgung ist für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zu bemessen.

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungs-Verordnung	Reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) <sup>a)</sup>		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Voll-geschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	--
Geschoß-flächenzahl <sup>b)</sup> (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 < GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	--
Baumassen-Zahl <sup>c)</sup> (BMZ)	--	--	--	--	--	BMZ ≤ 9

**Löschwasserbedarf**

Bei unter-schiedlicher Gefahr der Brandausbrei-tung <sup>e)</sup>	I / min (m <sup>3</sup> /h)	I / min (m <sup>3</sup> /h)	I / min (m <sup>3</sup> /h)	I / min (m <sup>3</sup> /h)	I / min (m <sup>3</sup> /h)	I / min (m <sup>3</sup> /h)
Klein	800 (48)	1.600 (96)	800 (48)	1.600 (96)	1.600 (96)	
Mittel	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	3.200 (192)	
Groß	1.600 (96)	3.200 (192)	1.600 (96)	3.200 (192)	3.200 (192)	

**Überwiegende Bauart**

feuerbeständige <sup>d)</sup> , hochfeuerhemmende <sup>d)</sup> oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen <sup>d)</sup>
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht hochfeuerhemmend oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen; oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen <sup>d)</sup>
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

**Erläuterungen:**

Die Richtwerte beziehen sich auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene beziehungsweise im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. Für Einzelobjekte sind begründete Ausnahmen zulässig.

- a) Soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen fallend (2-10 Anwesen)
- b) Geschoßflächenzahl = Verhältnis von Geschoßfläche zu Grundstücksfläche
- c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zur Grundstücksfläche
- d) Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und weiche Bedachung sind baurechtlicher Art.
- e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit“. Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso höher, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

**Tabelle 1:** Richtwerte für den Löschwasserbedarf

- 5) Bei der oben genannten erforderlichen Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- 6) Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von

maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.

- 7) Es sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Der § 7 der Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 ist zu beachten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die aktuell gültige „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ anzuwenden.
- 8) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen.
- 9) Entlang einer geschlossenen Bebauung müssen mindestens alle 50 m Bewegungsflächen vorhanden sein. Bei einer durchgängig vorhandenen Straßenbreite ab 6 m sind die Bewegungsflächen nicht erforderlich. Vorhandene Einfahrten zu Grundstücken können für diese Bewegungsflächen genutzt werden, wenn sie ausreichend groß sind. Wasserentnahmestellen sollten sich unmittelbar an diesen Bewegungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum befinden.
- 10) Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Einhaltung der Feuerwehrverordnung (FwVO) hingewiesen. Insbesondere muss der Einklang der geplanten Maßnahmen mit den vorhandenen Einrichtungen und Ausstattungen der betroffenen Feuerwehr beachtet werden.  
Hinweis: Wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergibt, ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstung entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag