



# Kreisverwaltung **ALZEY-WORMS**

Kreisverwaltung Alzey-Worms, Postfach 13 60, 55221 Alzey

Ortsgemeinde Freimersheim

über

Verwaltung  
Verbandsgemeinde Alzey-Land  
Weinrufstraße 38-42  
55232 Alzey

Abteilung: Bauen und Umwelt  
Zuständig: Herr  
Telefon: 06731/408 4801 Fax: 06731/4088 4444  
Mail: @Alzey-Worms.de  
Gebäude: Ernst-Ludwig-Straße 36  
Zimmer: 80

Postadresse: Ernst-Ludwig-Straße 36, 55232 Alzey  
Internet: kreis-alzey-worms.de  
Öffnungszeiten siehe Homepage

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen (Bei Antwort bitte angeben) Datum  
6-51172-03/2022-0023-BBP 27.03.2025

## **Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB Bebauungsplanentwurf**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Vorhaben geben wir folgende Hinweise:

### **Bauaufsicht und Bauleitplanung**

Der Punkt 1.5.2. widerspricht der GarStellVO vom 08.12.2022. § 2 Abs. 7 GarStellVO regelt, dass überdachte Stellplatzanlagen als offene Garagen (gem. § 2 Abs. 4 GarStellVO). § 3 GarStellVO regelt den Abstand von Garagen zu der Verkehrsfläche.

### **Landespflege und Naturschutz**

Es bestehen nach wie vor Kritikpunkte zu der vorgelegten Planung, die im Folgenden zusammengefasst werden.

Die Untere Naturschutzbehörde spricht sich ausdrücklich gegen Rodungen im Bereich des Aufspringbachs aus. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sind die Bestände entlang des Bachlaufs besonders schützenswert (siehe auch § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG, Auenbereiche wie bspw. BB4) und müssen daher zwingend erhalten werden. Wie bereits in der vorherigen Stellungnahme aufgeführt, muss der Gehölzbestand (entsprechend der Biotoptypen BE1 ta und BB4) auch aus artenschutzrechtlichen Gründen bestehen bleiben. Die Untere Naturschutzbe-

#### **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



Rheinessen

hörde spricht sich weiterhin dafür aus, dass die Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erweitert wird, um den Bereich des Biotoptyps BB4 mit einzuschließen.

Ebenso spricht sich die Untere Naturschutzbehörde ausdrücklich dafür aus, dass ein Mindestabstand von 10 m zur Gewässeroberkante (Uferlinie) von allen baulichen Anlagen eingehalten wird.

### Schutzgüter

Die Untere Naturschutzbehörde kritisiert, dass im Rahmen des Schutzguts „Biotope/Pflanzen“ der großflächige Verlust der Ackerflächen nicht berücksichtigt wird. Die Wertstufe 1 muss ebenfalls mit dem Faktor 1:1 berücksichtigt werden. Laut Zusammenfassung gehen zudem ca. 1.480 m<sup>2</sup> Fläche der Wertstufe 2 verloren, welche in der Bilanzierung nicht berücksichtigt wurden.

Bereits in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass aufgrund des angrenzenden Vogelschutzgebiets „Ackerplateau zwischen Ilbesheim und Flomborn“ eine Natura2000-Vorprüfung erstellt werden muss. Diese wurde noch nicht vorgelegt, obwohl im Umweltbericht genannt wird, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Dies ist noch durch Vorlage der geforderten Vorprüfung zu präzisieren

### Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde weist ausdrücklich darauf hin, dass die notwendigen Nisthilfen gemäß Satzungstext, IV. Hinweise und Empfehlungen, Nr. 15b, vor Beginn der Arbeiten anzubringen sind. Die Untere Naturschutzbehörde ist über die erfolgte Montage zu unterrichten. Die Maßnahme für den Einbau von Fledermaus-Quartierhilfen sollte weiterhin in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden. Zwar wird dies im Abwägungsprotokoll vorgeschlagen, es findet sich aber nicht in den textlichen Festsetzungen wieder. Dies ist noch zu ergänzen.

Bei einem Beginn der Arbeiten in der Brutperiode sollte die Vegetation nicht monatliche, sondern besser in einem zweiwöchigen Turnus durch eine Mulchmahd beseitigt werden. Die Untere Naturschutzbehörde spricht sich ausdrücklich für eine Bauzeitenregelung aus, nach der die Baufeldvorbereitung nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar stattfinden darf.

Die Maßnahmenempfehlung EM 5 zur Kontrolle des Baufelds auf Reptilien-Einwanderung ist ausdrücklich zu beachten!

Grundsätzlich wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass bei einem Fachbeitrag Artenschutz Details zu den Untersuchungsterminen enthalten sein müssen! Zu diesen gehören das Datum, die Uhrzeit, die Witterungsbedingungen und der Umfang der Erfassungen an diesem Termin.

Weiterhin wird kritisiert, dass keine Angaben im Fachbeitrag Artenschutz zum potentiellen Vorkommen der Haselmaus in den Beständen BE1 ta und BB4 gemacht werden. Auch daher ist ein Erhalt dieser Bestände zwingend notwendig.

Die im Umweltbericht unter Kapitel 5.1 aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zwingend zu beachten.

### Kompensation

Die vorgesehene Kompensationsmaßnahme im Geltungsbereich B, Flur 4, Flurstücke 46/1 und 47/1, ist prinzipiell geeignet. Der Unteren Naturschutzbehörde ist noch eine Planzeichnung und Berechnung vorzulegen, aus der nachvollziehbar hervorgeht, welche Bereiche für welchen Bebauungsplan herangezogen wurden.

Grundsätzlich ist das Maßnahmenkonzept der Streuobstwiese fehlerhaft, da auch Wildobst eine regelmäßige Pflege braucht. Konkret muss mindestens in den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung ein jährlicher Schnitt erfolgen. Erst nach Ablauf der ersten 5 Jahre kann auf einen zwei- bis dreijährigen Turnus bei den Schnittmaßnahmen gewechselt werden. Die Bäume können frühestens nach 15 Jahren, bei guter Entwicklung, aus der Pflege genommen werden. Die Pflegemaßnahmen sind im Umweltbericht festzusetzen und in der Fläche umzusetzen. Die vorgesehene Kompensationsmaßnahme im Geltungsbereich C, Flur 2, Flurstück 29, umfasst lediglich einen Teil des Flurstücks. Geplant ist die Umwandlung zu einer extensiven Glatt- haferwiese. Es bestehen keine Anmerkungen seitens der Unteren Naturschutzbehörde.

### Begründung

Im Hinblick auf die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird darauf hingewiesen, dass eine Eingrünung durch Bäume und Gehölze nach Süden und Westen zwingend notwendig ist. Unklar ist der Unteren Naturschutzbehörde, warum eine Heckenpflanzung abgelehnt wird, da diese für eine sinnvolle Eingrünung positiv ist. Die Vorgaben des Nachbarschaftsrecht sind aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht unverhältnismäßig erhöht.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist der Satzungstext, Absatz 1.11.1, noch dahingehend zu modifizieren, dass nicht bepflanzte Bereiche mit regionalem Saatgut geeigneter Mischungen eingesät werden muss, um hier einen möglichst hohen Artenreichtum zu erzielen. Die Nutzung von Landschaftsrasen erscheint in den Flächen, die zur freien Landschaft hin abgrenzen, nicht zielführend.

Ebenso ist bei der Gestaltung der Lärmschutzanlage heimisches, standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

### Eintrag im KomOn-ServicePortal (KSP)

Auf § 10 Abs. 1 LNatSchG bzw. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG i. V. m. §§ 1 ff Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) wird hiermit seitens der Unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich hingewiesen: Die Umsetzung ist seitens der Planungsträgerin sicherzustellen (Übermittlung der Daten der Eingriffskompensation im Einzelnen gemäß §§ 1 folgende LKompVzVO in entsprechender Form). Die Dateneingabe hätte mit Antragstellung bzw. mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen sollen. Die Untere Naturschutzbehörde bittet um eine Information, sobald die Daten im KSP bereitgestellt wurden.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass im Text des Bebauungsplans zwar genannt wird, dass Flurstück 46/1 bereits für den Ausgleich von anderen Bebauungsplänen herangezogen wurde, dies aber nicht im KSP hinterlegt ist. Dies ist nachzuholen.

### Flächensicherung

Zur Sicherung der CEF-Maßnahme ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Kreisverwaltung und der Ortsgemeinde nötig. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass dieser vor Satzungsbeschluss unterzeichnet werden muss und als Anlage zur Satzung Teil des Bebauungsplans werden muss.

### Hinweise

Begründung:

Das verwendete Pflanzgut für Sträucher und Bäume muss aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4, „Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben“, entstammen. Bei Sträuchern ist auf eine Min-

destpflanzqualität von 80 – 100 cm zu achten. Bei Bäumen sollte der Stammumfang von Pflanzungen 10-16 cm betragen. Empfohlen wird die Pflanzung im Herbst; zu beachten ist, dass die Gehölze mindestens im ersten Sommer bewässert werden müssen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Aufgrund der positiven mikroklimatischen Auswirkungen von Bäumen in einem Baugebiet wird angeregt, den Anteil der Straßenbäume mit Blick auf die kommenden klimatischen Herausforderungen zu erhöhen. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt für alle Baumpflanzungen sogenannte Baumrigolen (siehe vorherige Stellungnahme).

Für die Ansaat von Blühflächen ist autochthones Saatgut aus Rheinhessen zu verwenden. Alternativ kann gebietsheimisches Regiosaatgut aus dem Produktionsraum Nr. 6, „Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben“, verwendet werden. Herkunftsnachweise sind vorzuhalten. Eine Frühjahrseinsaart muss vor dem 15. Mai erfolgen, eine Herbstseinsaart muss vor dem 15. Oktober erfolgen.

Es ist möglich, Festsetzungen zur Begrünung von Gebäuden auf Basis einer Kombination von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB festzusetzen. Als Beispiel kann hier die Begrünungspflicht für Nebenanlagen (Garagen, Carports, etc.) gelten. Hier war zwar ein Beschlussvorschlag in der Abwägungstabelle genannt, eine Umsetzung im Bebauungsplan erfolgte augenscheinlich nicht. Die wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde kritisiert – eine entsprechende Festsetzung sollte im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Eine Begrünung der Dächer in Kombination mit Photovoltaikanlagen wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde zur besseren Begrünung der Fläche und der damit verbundenen klimatischen Verbesserung empfohlen. Wir verweisen hierzu auf aktuelle Forschungsergebnisse der TH Bingen und empfehlen, wo dies möglich ist, eine semi-intensive Dachbegrünung, um Artenvielfalt und Regenwasserretention sowie kühlende Effekte in Siedlungen zu fördern.

#### Befestigung:

Gemäß § 10 Abs. 4 LBauO sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, nur zweckgebunden zulässig. Somit sind Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine oder Schotterterrassen.

Das Verbot von Kunststoffmaterialien im Hinblick auf die damit einhergehende Untersagung von Kunstrasen wird ausdrücklich begrüßt.

#### Beleuchtung:

Im Bebauungsplan sollte die Festsetzung 1.13.3 dahingehend ergänzt werden, dass die Abstrahlung der Beleuchtung in nicht notwendige Bereiche oder in den Himmel nicht zulässig ist. Es sollten Full-Cut-Off-Leuchten verwendet werden, die kein Licht über der Horizontalen abstrahlen. Zum Schutz von Insekten werden abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und einer Oberflächentemperatur unter 60 °C grundsätzlich empfohlen. Die Beschränkung von Beleuchtungsdauer und Lichtstärke wird grundsätzlich begrüßt.

#### Vogelschlag:

Durchsichtige und spiegelnde Glasflächen wie Fensterfronten bieten ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag. Daher müssen Glasflächen, die eine Fläche von 0,5 m<sup>2</sup> überschreiten, durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden. Möglich ist hier der Einsatz von speziellem Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder von Grafikfolien. Auf die Ausführungen von Rössler et al. 2022 (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Hrsg. Vogelwarte Sempach) wird verwiesen.

#### Kleintierfallen:

Bei Einfriedungen wie Zäunen sollte ein Mindestbodenabstand von 15 cm zur Gewährung der Durchlässigkeit für Kleintiere eingehalten werden.

Insbesondere durch Lichtschächte, Kellertreppen oder offene Wasserfässer besteht eine Gefährdung für Kleintiere. Um diese Gefährdung zu reduzieren, sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass keine Fallenwirkung entsteht. Möglich ist dies durch eine entsprechende Abdeckung oder das Anbringen von Ausstiegshilfen.

#### Brandschutz

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

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Vorgaben aus dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (A) vom Februar 2008 sind einzuhalten.

Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks ist zu beachten.

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.

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.

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.

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.

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 Baunutzungsverordnung	Kleinsiedlungsgebiete (WS) <sup>a)</sup> Reine Wohngebiete (WR) Allgemeine Wohngebiete (WA) Besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Urbane Gebiete (MU) Dorfgebiete (MD) <sup>a)</sup> dörfliche Wohngebiete (MDW) <sup>a)</sup>		Gewerbegebiete (GE)			Industrie-Gebiete (GI)
			Kerngebiete (MK)			
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	--
Geschoßflächenzahl <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	--
Baumassenzahl <sup>c)</sup> (BMZ)	--	--	--	--	--	BMZ ≤ 9

### Löschwasserbedarf

Bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung <sup>e)</sup>	l/ min (m <sup>2</sup> /h)	l/ min (m <sup>2</sup> /h)	l/ min (m <sup>2</sup> /h)	l/ min (m <sup>2</sup> /h)	l/ min (m <sup>2</sup> /h)	l/ min (m <sup>2</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

Bei der oben genannten erforderlichen Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

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.

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.

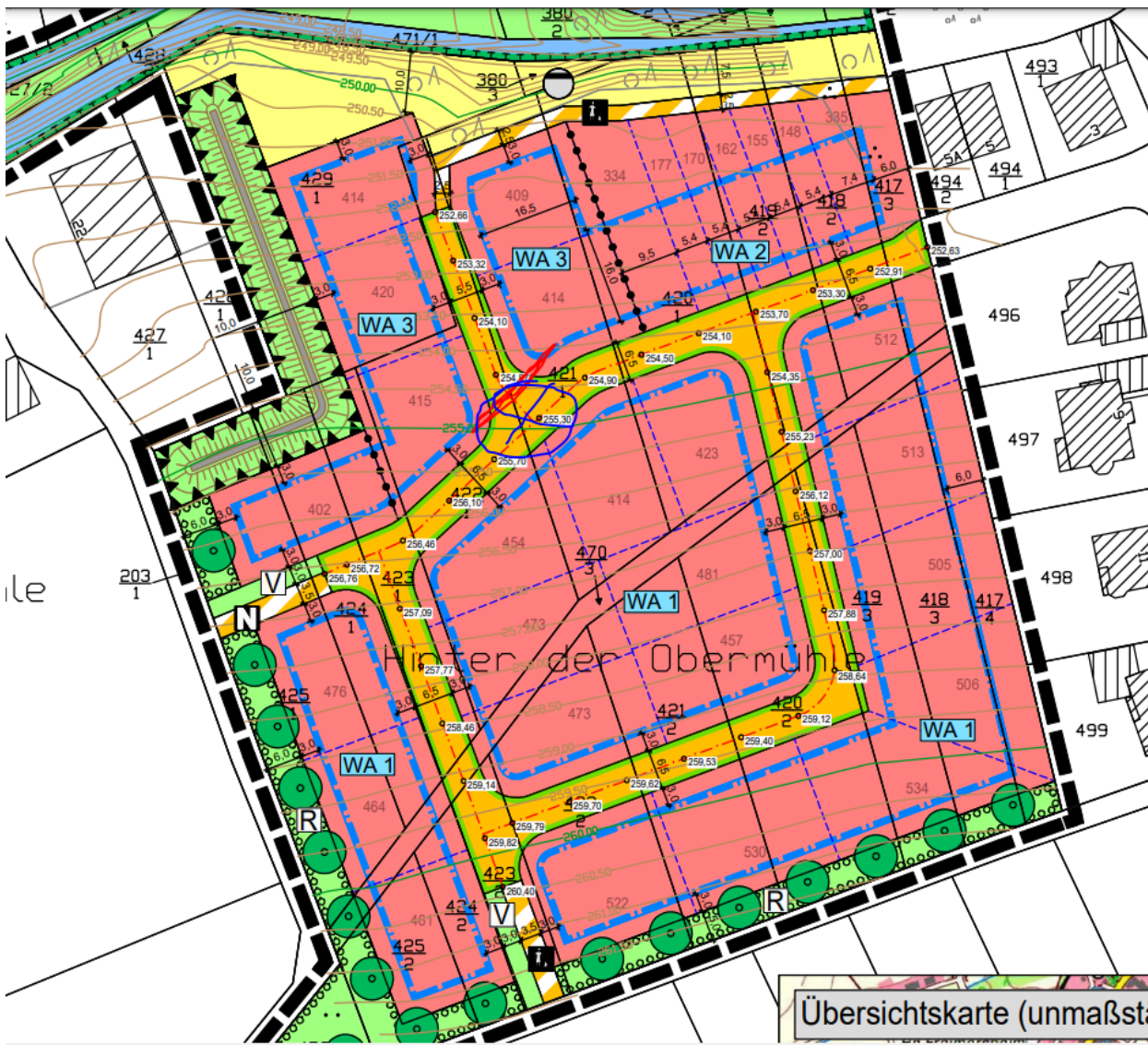
Hinweis: Wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergibt, ist

der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstung entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen.

## Abfallwirtschaft

Die nördliche Stichstraße kann von den Müllfahrzeugen nicht angefahren werden, da keine Durchfahrts- oder Wendemöglichkeit besteht.

Die Müllgefäße aus diesem Bereich müssen daher an einem Sammelplatz (siehe blaue Markierung) bereitgestellt werden.



Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag