



Kreisverwaltung



Rhein-Pfalz-Kreis

Da sprießt die Vorderpfalz

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Postfach 21 72 55, 67072 Ludwigshafen

Verbandsgemeindeverwaltung
Römerberg-Dudenhofen
-Herrn Andreas Lochbaum-
Konrad-Adenauer-Platz 6
67373 Dudenhofen

Abteilung 6 Bau, Planung und Umweltschutz
Referat 63 Planung und Umweltschutz
Zuständig Herr Kohleber
Zimmer A 419
Telefon 0621 5909-4190
Telefax 0621 5909-6380
E-Mail eduard.kohleber@kv-rpk.de

Unser Zeichen 6/63 - 7
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom 26.11.2020

Datum 22.02.2021

Bebauungsplan „Wohnpark am Hainbach“, Ortsgemeinde Dudenhofen

Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Zum Planentwurf nehmen wir aus folgenden Aufgabenbereichen Stellung.

Bauaufsichtsbehörde

Zu Ziffer 4.1: Hier ist festgesetzt, dass Tiefgaragen und Stellplätze und nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der „Flächen für Garagen und Stellplätzen“ zulässig sind.

> Da im Planteil aber nur eine „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen“ vorhanden ist, sollte besser auf diese „Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen“ abgestellt werden, um etwaige Missverständnisse zu vermeiden.

Zu Ziffer 4.2: Wir gehen davon aus, dass mit der überbaubaren Grundstücksfläche nur die durch Baugrenzen definierten Flächen gemeint sind und nicht auch die mit Tiefgaragen unterbaubaren Flächen.

Zu Ziffer 5.2: In der Textziffer ist die Rede von „den privaten Baugrundstücken“ (Mehrzahl), während es sich ausweislich des Liegenschaftskatasters jedenfalls im Bestand nur um ein einziges Baugrundstück handelt. Wir empfehlen in Teil C darauf hinzuweisen, dass eine Realteilung des Grundstücks nur dann zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass sämtliche Vorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

Landesplanungsbehörde

In Bezug auf die Auswahl der Verfahrensart stellt sich die Frage, ob es sich hierbei tatsächlich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Hierzu sei auf die Bewertung des Obergerichtes im Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan „Ärztelhaus“ der Ortsgemeinde Altrip zu verweisen, wonach es sich aufgrund ähnlicher Rahmenbedingungen auch hier um eine sog. Außenbereichsinsel im Innenbereich handeln kann. Gemäß einer solchen Bewertung wäre das beschleunigte Verfahren nicht anzuwenden.

Hausanschrift
Kreisverwaltung
Rhein-Pfalz-Kreis
Europaplatz 5
67063 Ludwigshafen

Kontakt
Telefon 0621 5909-0
Telefax 0621 5909-500
E-Mail post@kv-rpk.de
www.rhein-pfalz-kreis.de

Bankverbindungen
Sparkasse Vorderpfalz: BLZ 545 500 10, Kto.Nr. 11429
Postbank Ludwigshafen: BLZ 545 100 67, Kto.Nr. 193 73-676

IBAN/BIC
DE39545500100000011429 / LUHSDE6AXXX
DE53545100670019373676 / PBNKDEFFXXX

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Für die Abholung der Mülltonnen und Wertstoffsäcke der Anwohner sowie für Sperrmüllabholungen und Hecken- und Baumschnittsammlungen sind die Straßen und Wege von Entsorgungsfahrzeugen zu befahren. Hierzu ist die DGUV Information 214-033 - Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen – zu beachten. Sie regelt die einschlägigen Anforderungen an Straßen (Breite, Durchfahrtshöhe, Wendeanlage, Tragfähigkeit) für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen. Für Müllfahrzeuge ist ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erlaubt.

Naturschutzbehörde

Zum Artenschutz:

Der Fachbeitrag Artenschutz vom Oktober 2020 des Büro Björnsen sagt hinsichtlich des Artenspektrums aus, dass die in beiliegender Karte in Grün dargestellten Bäume zu erhalten sind und hierfür folgenden Maßnahmen für den Verlust der Gehölze innerhalb des Baufeldes vorzunehmen sind:



1. Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen in die zu erhaltenden Bäume.
2. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße (Trifelsstr.) ist ein wertvolles Brutgehölz (u.a. alte Walnussbäume), v.a. für Nachtigall und Lebensraum für Igel. Daher sollte aus naturschutzfachlicher Sicht auf die geplante Stellplatzfläche verzichtet werden oder alternativ auf die Fläche über der Tiefgarage verlegt werden.

Fazit 1: Da inzwischen laut Presseberichten und anderweitigen Hinweisen auf dem im Verfahren befindlichen B-Plangelände Gehölze gerodet wurden, ist aktuell zu belegen, ob die Maßnahmen aus dem Fachbeitrag Artenschutz noch erfüllbar sind. Wenn nicht, ist ein neues auf den geänderten Istzustand angepasstes Gutachten vorzulegen mit den sich daraus ergebenden neuzufassenden den Artenschutz berücksichtigenden und realisierbaren Maßnahmen.

Zu den textl. Festsetzungen:

In der Karte sind sämtliche zu erhaltende Bäume gem. Vorgabe Artenschutzbeitrag aufzunehmen Zu Ziffer 5.7.: Die Zulässigkeit von Rodungen hätte sich beschränken müssen auf die nicht zu erhaltenden Gehölze und nicht als pauschale „Rodungsfreigabe“.

Zu Ziffer 10.2.: Einfriedungen sind nur außerhalb der festgesetzten Grünflächen parallel zum Hainbach zulässig. Da die festgesetzte Grünfläche parallel zum Hainbach im 10m Abstand verläuft, sind die vorgesehenen 5m mit 10m zu ersetzen.

Zu Ziffer 7.1.: Es fehlen Angaben zur Pflanzqualität. Keine Reduzierung der Gehölzneupflanzungen auf je Baugrundstücksfläche sondern, es sind innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes je 400qm nicht überbaubare Grundstücksfläche je 1 heimischer Laubbaum in der Mindest-

pflanzqualität: 3 x v., 14-16 sowie 5 heimische Sträucher in der Mindestpflanzqualität: 2 x v., 100-150 zu pflanzen. Die Anrechnung von Baumerhalt auf Pflanzverpflichtung ist restlos zu streichen.

Sollten die während der B-Planaufstellung vorgenommenen Rodungen so umfassend sein, dass auch die Bewertungsgrundlage und der Maßnahmenkatalog aus dem Fachbeitrag Artenschutz nicht mehr übereinstimmen, wäre aus naturschutzfachlicher Sicht zu prüfen, ob durch eine Reduzierung der Baudichte mit der Maßgabe der Wiederherstellung und Erhaltung einer innerörtlichen Grünzone (Pflanzung heimischer Laubbäumen 4 x v, 20-25 je 200qm der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche) der ökologische und ortsbildprägenden Gehölzverlust kompensiert werden kann. Dabei sollte die Ausweisung von Grünflächen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten in entsprechend hohem Umfang und Pflanzqualität in Erwägung gezogen werden.

Des Weiteren empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde den „eingekasteten„ Hainbach“ in einen freien, mäandrierenden Bachlauf umzuwandeln, mit entsprechen grün zu gestaltenden Gewässerandstreifen. Zu beachten ist der Bereich des Dükers, da laut Fachbeitrag Artenschutz dort mögl. Fledermausvorkommen.

Es fehlt bei den Festsetzungen unter „Hinweise“ die im Artenschutzbeitrag aufgeführte ökologische Baubegleitung bei der Teichentfernung als auch der Hinweis einer Genehmigungspflicht durch die Oberen Naturschutzbehörde für die im Plangebiet vorkommenden nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Maulwürfe.

Es fehlt weiterhin unter Ziffer 5.5. der textl. Festsetzungen, dass eine Beleuchtung bzw. Anstrahlung der Hainbach-Grünzone als Nahrungsbiotop der lichtscheuen Fledermäuse unterbunden werden soll (auch während des Baustellenbetriebes).

Laut Fachbeitrag Artenschutz sind der Gehölzbestand entlang des Hainbachs und zum südlichen Grundstück hin zu erhalten und durch außerhalb der Baumkronenfläche zu erstellenden Bauzaun zu schützen. DIN 18920 und RAS.LP 4 sind zu beachten. Auch diese Maßgaben wurden nicht in die textl. Festsetzungen bzw. unter Hinweis übernommen.

FAZIT 2: Es ist fachlich insbesondere zu beanstanden, dass die Maßnahmen aus dem Fachbeitrag Artenschutz als auch die Baumerhaltungsmaßgaben nicht vollumfänglich in die textl. Festsetzungen bzw. Karte (auch nicht in der Begründung zum B-Plan) aufgenommen wurden. Dies ist naturschutzfachlich mehr als bedenklich. Die Abwägung darüber welche Inhalte des externen Fachgutachtens Eingang in den Bebauungsplan nehmen sollen, unterliegt der kommunalen Planungshoheit und ist nicht vorab durch das Planungsbüro vorzunehmen. Der Auftraggeber für den B-Plan (Ortsgemeinde) ist umfassend zu informieren, damit dieser auch vollumfänglich informiert, entsprechend abwägen kann. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass es sich hierbei nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB handelt.

Wasserbehörde

Das geplante Baugebiet grenzt im Westen an den Hainbach. Der Hainbach ist im bestehenden Bachbett in nord- südlicher Richtung durch beidseitige Ufermauern begrenzt. Grund hierfür ist die frühere industrielle Nutzung des Umfeldes. Ausgehend von der EU- Wasserrahmenrichtlinie ist es Ziel die ökologischen Funktionen der Gewässer zu verbessern. Durch abgeflachte Uferböschungen könnte das ökologische Potential des Hainbachs verbessert werden. Im Oberlauf wurde der Hainbach in einem Teilbereich renaturiert. Die Möglichkeit diese Renaturierung des Hainbachs fortzusetzen sollte genutzt werden. Die Ufermauern sollten entfernt werden. Entsprechende Überlegungen sollten von der Gemeinde angestellt werden.

Auf der östlichen Seite des Hainbachs zu den Verbrauchermärkten wurde ein öffentlich gewidmeter Uferstreifen von 10m ausgewiesen. Wir begrüßen die Schaffung eines 10m breiten Uferstreifens. Eine Ausweisung als privater Grünstreifen ist vorgesehen. Wir würden es begrüßen, wenn dieser Streifen auch wie auf der gegenüberliegenden Seite als öffentlich gewidmeter Uferstreifen ausgewiesen wird.

Der 10m Uferstreifen ist von allen baulichen Anlagen, Zäunen etc. freizuhalten. Auffüllungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Das Baugebiet befindet sich tw. im Überschwemmungsgebiet des Speyerbachs. Für die Ausweisung des Baugebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist eine Genehmigung durch die SGD Süd Regionalstelle WAB nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich. Auf die Vorgaben der Rechtsverordnung für das ÜSW wird verwiesen.

Anfallendes Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen soll in die nördlich angrenzende Mulde abgeleitet werden. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll gem. § 55 WHG über Mulden versickert werden, bzw. teilweise in die nördlich angrenzende Mulde eingeleitet werden. Die bestehende Mulde soll lt. Begründung zum BPlan hierfür ausreichend sein. Dies ist nachzuweisen. Ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren ist durchzuführen. Entsprechende Planunterlagen sind zu erstellen und mit den Wasserbehörden abzustimmen.

Aufgrund hoher Grundwasserstände könnte ggfs. eine temporäre GW- Absenkung erforderlich sein. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind die abfallrechtlichen Anforderungen der LAGA-TR und die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.

Die Stellungnahme der SGD Süd, RS WAB, Neustadt, ist zu beachten.

Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach

Aus Sicht des Gewässerzweckverbandes Rehbach- Speyerbach wäre eine Zugangsmöglichkeit zum Hainbach über den Trifelsweg zur Durchführung von Unterhaltungsarbeiten am Gewässer hilfreich (z.B. um Mähgut vom Bachufer abtransportieren zu können).

Bei Fragen zur Verbesserung der Gewässersituation kann sich die Gemeinde gerne mit dem Verband in Verbindung setzen.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Mitarbeiter der jeweiligen Fachreferate gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kohleber