

Ortsgemeinde Wintersheim  
Bauleitplanverfahren Bebauungsplan „Auf dem Großen Garten“

**Hier: Auslegung der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus der frühzeitigen und der ersten förmlichen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB;**

**Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur wiederholten Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind, neben dem Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht und gutachterlichen Anlagen, auch bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, u.a. von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, dem Landesamt für Geologie und Bergbau sowie der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz. Des Weiteren liegen Informationen aus der Öffentlichkeit vor.

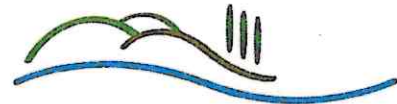
Die Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen, Stellungnahmen und Hinweise mit folgenden Auswirkungen in Bezug auf:

- Niederschlagswassernutzung, Entwässerung, Bodenschutz.
- Geologie, Bergbau/Altbergbau, Boden und Baugrund, Radonprognose
- Landschaftsbild, Landespflege, Grünordnung
- Mensch, Lärmimmissionen und sonstigen umweltrelevanten Immissionen
- Kompensationsmaßnahmen (Landespflegerischer Ausgleich)
- Grundwasserschutz- und Trinkwasserversorgung
- Immissionsschutz (Windenergieanlagen).

Wintersheim, den 10.10.2022  
gez. Bischmann (Ortsbürgermeister)

## **Umweltbezogene Stellungnahmen**

**aus dem Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB**



# MAINZ · BINGEN

Kreisverwaltung

5.

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

Es schreibt Ihnen

**Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz**  
**Sant' Ambrogio-Ring 33**  
**55276 Oppenheim**



Frau Cordelia Leyendecker  
Abt. Bauen und Umwelt  
FB Bauen  
Zimmer 368  
Tel. 06132 7 87-2120  
Fax 06132 7 87-2199  
leyendecker.cordelia@mainz-bingen.de

Ihre Nachricht vom 20. Dezember 2018  
Ihr Aktenzeichen 610-13/066  
Seite 1 von 4

unser Aktenzeichen 21-2/610-13-0620

18. September 2018

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Wintersheim  
Vorentwurf zum Bebauungsplan „Fragarten - 1. BA“ (Erweiterung des Plangebiets 1981-2002)  
Hier: Beteiligungsverfahren gem. § 4(1) BauGB  
Bezug: Ihr Schreiben vom 16. August 2018, eingegangen am 17. August 2018

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. Zunächst wird darauf aufmerksam gemacht, dass es in Wintersheim bereits 1981 bis 2002 einen Bebauungsplan mit derselben Bezeichnung „Fragarten“ gab (siehe Geoportal unter [www.mainz-bingen.de](http://www.mainz-bingen.de)):

„Fragarten“

Satzungsbeschluss am	20.05.1981
genehmigt am	16.11.1981
ausgefertigt am	Ausfertigungsmangel!
ortsübl. bekannt gem. am	04.12.1981
Satzungsbeschluss am	30.05.1984
genehmigt am	09.11.1984
ausgefertigt am	Ausfertigungsmangel!
ortsübl. bekannt gem. am	07.12.1984
Satzungsbeschluss am	26.11.1986
zugestimmt am	02.02.1987 und
	07.11.1988
ausgefertigt am	Ausfertigungsmangel!
ortsübl. bekannt gem. am	24.04.1987
Satzungsbeschluss am	18.02.2002
ausgefertigt am	19.09.2002
ortsübl. bekannt gem. am	28.09.2002

- 1. Änderung

- 1. vereinfachte Änderung

Aufhebung des Bebauungsplans „Fragarten“  
einschl. 1. Änderung und 1. vereinfachter  
Änderung

**Dienstgebäude und Lieferanschrift:**

Georg-Rückert-Straße 11  
55218 Ingelheim am Rhein  
Tel. Zentrale 06132 7 87-0  
Fax Zentrale 06132 7 87-11-22  
kreisverwaltung@mainz-bingen.de

[www.mainz-bingen.de](http://www.mainz-bingen.de)

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Deutsche Bahn, Bahnhof Ingelheim (3 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

Sparkasse Mainz  
IBAN DE45 5505 0120 0100 0111 54  
BIC MALADE51MNZ



Dessen räumlicher Geltungsbereich lag unmittelbar nördlich angrenzend beiderseits der Frauenbrunnengasse und überdeckte sich in Randbereichen mit demjenigen dieser hier 2017 begonnenen Neuaufstellung.

Eine klarstellende Änderung oder Ergänzung der Bezeichnung dieses Bebauungsplans erscheint zur Unterscheidung hilfreich, z.B. Erweiterung des Plangebiets 1981-2002.

2. Zwar wird der Bebauungsplan „Fragarten - 1. BA“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, allerdings vermitteln Begründung und Planzeichnung bereits den Eindruck, dass westlich angrenzend eine Fortsetzung des neuen Wohngebiets als „2. BA 0,80 ha“ angedacht ist.

Diese Vorwegnahme entbehrt derzeit der Grundlage, da im künftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz keinerlei neue Wohnbauflächen in Wintersheim bis zum Jahr 2030 ausgewiesen werden.

Der grau umrandete räumliche Geltungsbereich im Bebauungsplanvorentwurf mit der Bezeichnung „2. BA 0,80 ha“ (und auch im Übersichtsplan) ist daher ersatzlos zu streichen. Die durchgängig verwendete Bezeichnung „Fragarten ±“ täuscht diese Entwicklung noch zusätzlich vor.

Auch der Begriff „Lückenschließung in dem Bereich der Ortsrandlage“ (Seite 6 der Begründung) ist kritisch zu sehen, da das hier zur Rede stehende Plangebiet „Fragarten“ die große innerörtliche Grünfläche quasi von außen begrenzt.

Insofern betreibt Wintersheim hier eher eine städtebauliche Entwicklung von außen nach innen, anstatt zum gebotenen Schutz und zur Schonung des Außenbereichs von innen nach außen.

3. Private Grünflächen erfüllen weder die Funktion einer Ortsrandeingrünung noch werden sie in der Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung als Ausgleich angerechnet.

Die vielfache Erfahrung im Landkreis Mainz-Bingen lehrt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen seitens der einzelnen Grundstückseigentümer regelmäßig gar nicht oder in geänderter Art und Weise erfolgen, um den freien Blick in die Landschaft zu erhalten oder individuellen Gestaltungswünschen nachzugehen.

Hier reichen zudem die überbaubaren Flächen sehr nahe an die private Grünfläche im Osten heran, so dass diese Nicht-Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen („Sträucherhecke“) ziemlich sicher zu erwarten ist.

Wenn eine Ortsrandeingrünung ihre Funktion als solche erfüllen soll, dann ist im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festzusetzen. Überdies ist auch ein hinreichend wirkungsvoller Schutz des Wohngebiets gegenüber der anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung (Staub, Spritzmittel, Lärm u.a.) zu gewährleisten. Und auch dieser kann u.E. nur auf einer öffentlichen Fläche sichergestellt werden.

4. Die Untere Naturschutzbehörde merkt an, dass bei Anrechnung der Retentionsfläche auf die Summe an Ausgleichserfordernis (insgesamt sind dies 3.467 m<sup>2</sup>) diese Fläche auch als Fläche nach § 9(1)20 BauGB festzusetzen ist.

5. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde wird zum Bebauungsplanvorentwurf wie folgt Stellung genommen:

- 5.1 Niederschlagsentwässerung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 7.400 m<sup>2</sup>. Das Gelände ist hängig. Das Plangebiet soll im Trennsystem erschlossen werden. Das Regenwasser der Straßenflächen soll in ein Regenrückhaltebecken geführt werden, hierzu wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft („Retentionsfläche“) in der Planzeichnung ausgewiesen. Das Niederschlagswasser der Wohnbauflächen soll auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und versickert werden.

Bei der Planung von Regenwasserversickerungsanlagen muss sichergestellt sein, dass der Boden entsprechend versickerungsfähig ist. Zur Versickerung geeignet sind nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 Böden mit kf-Werten zwischen  $1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s. Bei kf-Werten kleiner als  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s stauen die Versickerungsanlagen lange ein und können das Rückhaltevermögen ungünstig beeinflussen, sodass hier mit Mehraufwand zu rechnen ist bzw. ggf. die Errichtung von Versickerungsanlagen ausgeschlossen ist.

Gemäß Baugrundgutachten wurden Versickerungsversuche durchgeführt. Die unterhalb des Löss ab ca. 1,1 - 2 m uGOK anstehenden Tone sind zur Versickerung nicht geeignet, da die Durchlässigkeit deutlich geringer ist als  $1 \times 10^{-6}$  m/s (geschätzt:  $k_f < 1 \times 10^{-8}$  m/s). Somit ist der Untergrund nicht geeignet, um Niederschlagswasser über unterirdische Versickerungsanlagen schadlos in das Grundwasser abzuführen. Da in der Planzeichnung keine NN-Höhen eingetragen sind, ist der Unteren Wasserbehörde nicht bekannt, ob und in welcher Mächtigkeit ggf. Bodenauffüllungen auf den Privatgrundstücken vorgesehen sind.

Erfahrungsgemäß ist bei Einzelhausbebauung in Neubaugebieten der Nutzungsdruck auf die Flächen oft erheblich und die verfügbare Freifläche für Versickerungsanlagen oft begrenzt. Häufig wird eine - erlaubnisfreie - großflächige Muldenversickerung (Mulde nicht tiefer als 30 cm) über die belebte Bodenzone seitens der Bauherrenschaft abgelehnt und unterirdischen Versickerungsanlagen der Vorzug gegeben.

Die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG zur Versickerung von Niederschlagswasser mittels unterirdischer Versickerungsanlagen kann jedoch seitens der Unteren Wasserbehörde nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds gegeben und entsprechend nachgewiesen ist.

Die Untere Wasserbehörde hält es daher für zwingend erforderlich, in Abstimmungsgespräche zwischen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen und der Oberen Wasserbehörde bezüglich der Entwässerungskonzeption miteingebunden zu werden.

Ggf. sollten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers 2-stufige Zisternen gewählt werden. Gleiches gilt auch für die Versickerung von Drainagewasser, auch hier muss die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds gegeben sein.

## 5.2 Zum Bebauungsplanvorentwurf werden folgende Anregungen vorgetragen:

Niederschlagsentwässerung:

Im Planvorentwurf wird die Ausbildung und Gestaltung eines Versickerungsbeckens dargelegt, darauf basierend wird im Planentwurf eine Fläche für die Wasserwirtschaft gem.

§ 9(1)14 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll jedoch auch ein 3 m breiter Sträucherrandstreifen angepflanzt werden. Der Randstreifen soll dem landespflegerischen Ausgleich dienen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird die geplante Überlagerung der wasserwirtschaftlichen Fläche mit einer Ausgleichsmaßnahme kritisch betrachtet. Ggf. wird im Zuge von Pflanzmaßnahmen der Retentionsraum eingeschränkt bzw. aufgrund eines hohen Rückhaltebedarfs könnten die Pflanzmaßnahmen möglicherweise nicht im geforderten Umfang umgesetzt werden.

Ferner ist zu bedenken, dass durch die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens Eingriffe in den Naturhaushalt durch Bodenabgrabungen stattfinden und eine Veränderung des Landschaftsbilds erfolgt. Allein daraus resultiert bereits die Verpflichtung, im Zuge des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens auch naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen und Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Weiterhin ist im Zuge der Erstellung der Entwässerungskonzeption die Hängigkeit des Geländes zu berücksichtigen: so ist die Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen, Mulden-Rigolen) nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 grundsätzlich in Hanglagen nicht empfohlen. Eine gezielte Versickerung in den Untergrund steigert die Durchnässung des Untergrunds, wodurch sich die Gefahr von Hangrutschungen erhöhen kann. Bei einem Geländegefälle  $> 4\%$  sind weitergehende Untersuchungen notwendig bzw. die Versickerung über Versickerungsanlagen ist ggf. ausgeschlossen.

Ein entsprechender Hinweis auf § 37 WHG zum natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers und der daraus resultierenden Verpflichtung, Nachteile auf höher/tiefer liegende Grundstücke auszuschließen, ist dem Bebauungsplanentwurf bereits zu entnehmen.

5.3 Bodenschutz:

Zum vorsorgenden Bodenschutz weist die Untere Wasserbehörde ergänzend daraufhin, dass seitens der Bauherrenschaft bei Beauftragung von Baugrunduntersuchungen die geplante Wiederverwertung der im Zuge der Herstellung der Baugrube ggf. anfallenden Bodenüberschussmassen im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes mitberücksichtigt werden sollte: Für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, in denen dann auch der landwirtschaftliche Nutzen nachgewiesen werden muss. Diese Genehmigung ist gesondert zu beantragen. Hierbei sind die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, veröffentlicht auf der Homepage des MUEEF, für die jeweiligen Fallkonstellationen, verbindlich zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sofern eine Entsorgung der Aushubmassen in bereits genehmigten Anlagen (z.B. Deponien, Grubenverfüllungen, Flurbereinigungsmaßnahmen) vorgesehen ist, die Regelungen im jeweiligen Rechtsentscheid für die ausgewählte Anlage festgelegt sind und entsprechend zu beachten sind. Danach richtet sich auch der Umfang der Deklarationsanalytik des zu verwertenden Bodenmaterials.

6. In die Stichstraße können Abfallsammelfahrzeuge nicht einfahren, da keine Wendemöglichkeit besteht (§16, Ziffer 1 DGUV Vorschrift 43 "Müllbeseitigung": Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.).

Die Abfallbehälter der betroffenen Grundstücke sind daher an der Verbindungstraße zwischen Frauenbrunnengasse und Hauptstraße zu den Abfuhrterminen bereitzustellen (siehe Punkt 1.8.3 Entsorgung in der Begründung zum Bebauungsplan).

7. Es sollte die Notwendigkeit von sechs Meter Breite der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße mit voraussichtlich minimalen Verkehrsbelastungen und Nutzungsansprüchen überprüft werden. Eine Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts beispielsweise auf 4,75 m verringert mithin die Erschließungskosten und damit die ohnehin hohen Anliegerbeiträge."

8. In hängigem Gelände ist auf die eindeutige Festsetzung des unteren Bezugspunkts für Trauf- und Firsthöhen (ggf. u.a. Gebäudehöhen) bei Eckgrundstücken zu achten.

9. „Bei dem Emissionsschutz in Bezug auf den Lärm müssen die in der Anlage beigefügten Annahmen des Schallgutachtens vom 05.06.2018 beachtet und eingehalten werden.“ heißt es unter Pkt. 3 der unverbindlichen Hinweise und Empfehlungen.

Im Rahmen der Planaufstellung und des Monitorings hat die Ortsgemeinde Wintersheim selbst für die Einhaltung der wohngebietsverträglichen Schallemissionen von öffentlichen und privaten Veranstaltungen in und um das Dorfgemeinschaftshaus zu sorgen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



**Rheinland-Pfalz**LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
UND BERGBAU

## TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Postfach 10 02 66 | 55139 MainzVerbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz  
Postfach 12 41  
55273 OppenheimEmy-Roeder-Straße 5  
55129 Mainz  
Telefon 06131 9254-0  
Telefax 06131 9254-123  
Mail: office@lgb-rip.de  
www.lgb-rip.de

02.10.2018

Mein Aktenzeichen (für Schreiben vom  
Bitte immer angeben! 16.08.2018  
3240-1104-18/V1 610-13/066  
kp/mls

Telefon

### **Bebauungsplan "Fraugarten" der Ortsgemeinde Wintersheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

#### **Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Fraugarten" kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

#### **Boden und Baugrund**

– allgemein:

Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Wir empfehlen dringend die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen  
BIC MARKDEF1545  
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05  
Ust. Nr. 26/673/0138/6



Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter C.13 werden fachlich bestätigt.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen, wie es teilweise schon in den Textlichen Festsetzungen unter C.15 angegeben ist.

**- mineralische Rohstoffe:**

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

**- Radonprognose:**

Die in den Textlichen Festsetzungen unter C.17 getroffenen Aussagen zum Radonpotential und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.

Zusätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass die Arbeiten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden sollten und dabei die folgenden Posten enthalten sollten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);



**RheinlandPfalz**LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
UND BERGBAU

- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

( Dr. Thomas Dreher )  
Geologiedirektor

G:\prinz\Fristverlängerungen\241104181.docx



# Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

7.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Otto-Lilienthal-Straße 4 - 55232 Alzey

**Dienststelle Alzey**

VGW Rhein-Selz  
Fachbereich Baul. Infrastruktur  
Postfach 1241  
55273 Oppenheim



**Hausanschrift:**  
Haus der Landwirtschaft  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
55232 Alzey

Telefon: 0 67 31 / 95 10-50  
Telefax: 0 67 31 / 9510-510

E-Mail: [info@lwk-rlp.de](mailto:info@lwk-rlp.de)  
Internet: [www.lwk-rlp.de](http://www.lwk-rlp.de)

Aktenzeichen (im Schriftverkehr stets angeben)  
St/He 14-04.03

Auskunft erteilt / Durchwahl  
Herr Strub 9510-519

E-Mail  
[oliver.strub@lwk-rlp.de](mailto:oliver.strub@lwk-rlp.de)

Datum  
20. September 2018

## **Bebauungsplanverfahren „Fragarten“, Gemeinde Wintersheim hier: Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange Az.: 610-13/066, Ihr Schreiben vom 16.08.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch wenn wir die Lage des neuen Baugebietes aus verkehrstechnischen Gründen nachvollziehen können, sehen wir es trotzdem kritisch, insbesondere da „nur“ ein reines Wohngebiet ausgewiesen wird. Um das ganze Gelände des Bebauungsplanverfahrens herum gibt es landwirtschaftliche Betriebe bzw. Tätigkeiten. Wie es für die gesamte Ortsgemeinde bezüglich ihrer Einwohnerzahl und Gemarkungsgröße einerseits noch sehr viele Weinbau- und Ackerbaubetriebe gibt, besteht andererseits auch ein nicht zu unterschätzendes Konfliktpotential mit den Anwohnern in reinen Wohngebieten bezüglich Lärmemissionen aus diesem Berufsstand.

Dies gilt es bei der Ausrichtung der Gebäude in den Baufenstern und auch mit entsprechenden Lärmgutachten zu berücksichtigen. Insbesondere verweisen wir hier auf den momentan ruhenden Gemischtbetrieb im Osten, der sich auch über die gesamte Länge des Plangebiets erstreckt. Zum einen kann zum Stand von heute dieser Betrieb jederzeit wieder voll aktiviert werden, zum anderen finden auch heute noch dort in geringem Umfang lw. Aktivitäten statt, da die vorhandenen Wirtschaftsgebäude zum Teil an örtliche Landwirte und Winzer vermietet sind, die dort ihre Geräte und Maschinen unterstellen. Hier sei besonders auf die Traubenernte verwiesen, die in Zeiten des Klimawandels in den sehr kühlen Stunden des Tages erfolgen muss, um kühles Erntegut einfahren zu können. Dies bedeutet durchaus Lärm durch An- und Abfahrt zur nächtlichen Zeit von Transportanhängern oder Erntemaschinen.



## Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Dies mag für alte bestehende und gewachsene Dorf-/Mischgebiete kein Problem darstellen, sorgt jedoch zunehmend für große Schwierigkeiten und durchaus auch Streitigkeiten bei reinen Wohngebieten durch den Zuzug von Dorf- und landwirtschaftsfernen Anwohnern.

Mit freundlichen Grüßen

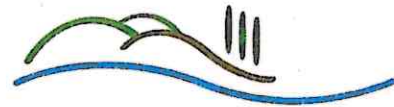
Im Auftrag



Oliver Strub

## **Umweltbezogene Stellungnahmen**

**aus dem Verfahren der ersten förmlichen Öffentlichkeits-,  
Behörden- und Trägerbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2  
BauGB**



MAINZ · BINGEN

Kreisverwaltung



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

Es schreibt Ihnen

Frau Cordelia Leyendecker  
Abt. Bauen und Umwelt  
FB Bauen  
Zimmer 368  
Tel. 06132 7 87-2120  
Fax 06132 7 87-2199  
leyendecker.cordelia@mainz-bingen.de

Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz

Sant' Ambrogio-Ring 33

55276 Oppenheim

Verbandsgemeinde  
Rhein-Selz

09. OKT. 2019

unser Aktenzeichen 21-2/610-13-0620

Verbandsgemeinde  
Rhein-Selz  
09. OKT. 2019

FB3

Ihre Nachricht vom 20. August 2019  
Ihr Aktenzeichen 610-13/066  
Seite 1 von

27. September 2019

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Wintersheim

Entwurf zum Bebauungsplan „Auf dem Großen Garten“ (vorher: „Fragarten - 1. BA“)

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

Bezug: Ihr Schreiben vom 20. August 2019, eingegangen am 21. August 2019

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. Die Untere Naturschutzbehörde äußert sich zum Planentwurf wie folgt:
  - 1.1 Zum Konzept des bauleitplanerischen Ausgleichs  
Die maximal zulässige Neuversiegelung des Vorhabens wird mit 3.710 m<sup>2</sup> beziffert. Dementsprechend hoch (3.710 m<sup>2</sup>) ist auch der Ausgleichsbedarf anzusetzen, der sich gemäß den Unterlagen aus den Einzelposten
    - Teilversiegelung: 160 m<sup>2</sup>
    - Anlage hochwertiger Biotopstrukturen zu 470 m<sup>2</sup> (Fläche für die Wasserwirtschaft und Ortsrandeingrünung),
    - Externer Ausgleich zu 3.080 m<sup>2</sup> zusammensetzt.In Betrachtung der Einzelposten steht die Untere Naturschutzbehörde der Anrechnung von „Teilversiegelung“ und der „Fläche für die Wasserwirtschaft“ sowie der „privaten Grünfläche - Hecke, Ortsrandeingrünung“ (= Anlage hochwertiger Biotopstrukturen, Maßnahme A ö 1.4, S. 23 der Begründung) als Ausgleichsfläche aus den folgenden Gründen ablehnend gegenüber:
    - a) grundsätzlich ist die Teilversiegelung einer bisher unversiegelten Fläche keinesfalls als Ausgleich, sondern im Gegenteil als Eingriff zu werten. Die Maßnahme der Teilversiegelung kann daher lediglich als Verminderungsmaßnahme geltend gemacht werden und ist nicht in die Ausgleichsberechnung einzubeziehen.

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Georg-Rückert-Straße 11  
55218 Ingelheim am Rhein  
Tel. Zentrale 06132 7 87-0  
Fax Zentrale 06132 7 87-11-22  
kreisverwaltung@mainz-bingen.de

www.mainz-bingen.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Deutsche Bahn, Bahnhof Ingelheim (3 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  
  
Sparkasse Mainz  
IBAN DE45 5505 0120 0100 0111 54  
BIC MALADE51MNZ



b) die nach § 9(1)15 BauGB als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hecke“ festgesetzte Ortsrandeingrünung kann ebenfalls weder als Ausgleich angerechnet werden, noch erfüllt sie mit einer Tiefe von nur 3 m die Funktion einer Ortsrandeingrünung. Dazu ist sie viel zu schmal, außerdem lehrt die vielfache Erfahrung im Landkreis Mainz-Bingen, dass derart in einem Bebauungsplan festgesetzte Pflanzvorgaben seitens der einzelnen Grundstückseigentümer regemäßig gar nicht oder in geänderter Art und Weise umgesetzt werden, um individuellen Gestaltungswünschen nachzugehen. Außerdem reichen die überbaubaren Flächen mit nur drei Metern sehr nah an die private Grünfläche im Osten heran, so dass die „Nichtumsetzung“ der Strauchhecke ziemlich sicher zu erwarten ist.

Wenn eine Ortsrandeingrünung die ihr zugedachten ökologischen sowie schützenden Funktionen als Sichtschutz, gegen Staub, Lärm, Spritzmittel erfüllen soll, dann ist sie deutlich tiefer (mindestens fünf Meter) und vor allem als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Nur dann kann sie als Ausgleichsfläche gemäß § 9(1)20 BauGB angerechnet werden.

1.2 Zur Fläche für die Wasserwirtschaft und zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft  
Auch die Überlagerung des nach § 9(1)16 BauGB festgesetzten Retentionsraums zwischen Dorfgemeinschaftshaus und östlichem Baufenster mit Festsetzungen nach § 9(1)20 BauGB wird entgegen unserer Stellungnahme zur Vorgängerplanung „Fraugarten“ aus den mehrfach negativen Erfahrungen anderer Planungen mittlerweile kritisch gesehen:

der Retentionsraum soll das Regenwasser der Straßenflächen aufnehmen, gleichzeitig soll er randlich bepflanzt und der Sukzession überlassen werden.

Die Untere Naturschutzbehörde gibt zu bedenken, dass der Retentionsraum ggf. durch die Pflanzungen eingeschränkt wird. Eventuell können die Pflanzungen wegen des erforderlichen Rückhaltevolumens auch gar nicht ausgeführt werden, da die erst nachfolgende wasserwirtschaftliche Detailplanung durch die Pflanzung eine so starke Einschränkung erfahren kann, dass der zur Verfügung stehende Einstauraum dann nicht ausreicht. Das zusätzlich formulierte Entwicklungsziel der Sukzession verschärft diese Situation zusätzlich und ist in diesem Zusammenhang sogar abträglich.

Langjährige Erfahrung zeigt leider auch in diesem Fall, dass den landespflegerischen Festsetzungen dann nicht nachgekommen werden kann und die damit verbundene Ausgleichsfunktion der Fläche ebenso entfällt.

Soll die Planung also wie vorliegend entworfen umgesetzt werden, wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde die komplette Auslagerung des bauleitplanerischen Ausgleichs im Umfang von 3.710 m<sup>2</sup> auf externe Flächen, hier den Essenheimer Aufforstungsblock, für erforderlich und gerechtfertigt gehalten.

1.3 Externer Ausgleich im Aufforstungsblock Essenheim

Zum externen Ausgleich sollen Flächen im Aufforstungsblock Essenheim herangezogen und vertraglich gesichert werden (Gemarkung Essenheim, Flur 13, Nr. 63 anteilig im erforderlichen Umfang).

Dieser Ökopool wird vom Forst verwaltet und steht auch anderen Vorhabenträgern zur Verfügung. Da das landesweite digitale Kompensationsflächenkataster (KomON) derzeit im Aufbau und noch nicht komplett ist, kann die Untere Naturschutzbehörde aktuell noch nicht mit letzter Sicherheit prüfen, ob ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

Daher wird dem bauleitplanerischen Ausgleich nur vorbehaltlich des umgehend zu erbringenden Nachweises in Form des Vertrags zwischen dem Forstamt Rheinhessen und der Ortsgemeinde Wintersheim zugestimmt

1.4 Gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzen- und Saatgut zum Einsatz kommt.

Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern. Die Regelung stellt zugleich klar, dass das Anpflanzen von Herkünften aus anderen Vorkommensgebieten innerhalb Deutschlands nach dem 1. März 2020 der Genehmigung nach § 40 Abs.4 Satz 1 unterliegt.

Für den Kreis Mainz-Bingen bedeutet dies folgendes:

geeignet ist Pflanz- und Saatgut des Vorkommensgebiets 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“. Die Untere Naturschutzbehörde bittet, die Unterlagen zu C. Hinweise Pkt. 20 und A. Textliche Festsetzungen Pkt. 10 entsprechend zu ergänzen.

Es wird bereits jetzt um Beachtung gebeten!

1.5 „Insektensterben“ und Vorgartengestaltung

Aus gegebenem Anlass empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde dringend, Kies, Stein- und Schottergärten sowie Gabionenmauern als Grundstückseinfriedungen auszuschließen und in die Unterlagen eine entsprechende Festsetzung unter B. Pkt. 2 aufzunehmen.

1.6 Kompensationsverzeichnis

Zeitgleich mit der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung - LKompVO) ist im Juni 2018 die Landeskompensationsverzeichnisverordnung (- LKompVzVO) in Kraft getreten.

Das bedeutet für den vorliegenden Bebauungsplan, dass die für den bauleitplanerischen Ausgleich in Anspruch genommenen Flächen des Ökopools „Essenheimer Aufforstungsblock“ gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG i.V.m. § 10 Abs. 1 LNatSchG in einem landesweiten Kompensationsverzeichnis zu erfassen sind.

Hierzu hat der Träger der Bauleitplanung (Gemeinde) der für die Führung dieses Verzeichnisses zuständigen Unteren Naturschutzbehörde die erforderlichen Daten digital zu übermitteln, diese Aufgabe kann auch dem beauftragten Planungsbüro übertragen werden.

Die Datenübermittlung durch Eintragung des Zulassungsdatums erfolgt bei den Trägern der Bauleitplanung mit Inkrafttreten der Satzung (§ 4 Abs. 1 Satz 3 LKompVzVO).

Die Dateneingabe erfolgt web-basiert im „KSP“, dem „KomON-Serviceportal“ und erfordert eine spezielle Zugangsberechtigung.

Aufgrund dieser Neuerung wird angeregt, Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wegen der formalen und inhaltlichen Aspekte sowie der technischen Abwicklung zu halten.

2. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen derzeit Bedenken gegen die geplante Niederschlagsentwässerung:

Gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf vom Juli 2018 wird die Fläche für den Retentionsraum (Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9(1)16 BauGB) nahezu halbiert (von 575 m<sup>2</sup> auf 310 m<sup>2</sup>) und zusätzlich noch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB belegt. Auf einer Fläche von 265 m<sup>2</sup>, die vormals als Retentionsfläche vorgesehen waren, soll nunmehr ein Dorfgemeinschaftshaus bzw. Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll auf den privaten Grundstücken erfolgen durch Versickerung oder Errichtung zweistufiger Zisternen. Der Notüberlauf darf auf die Straßenfläche abgeleitet werden. Das endgültige Entwässerungskonzept wird vom Abwasserwerk in Abstimmung mit der SGD Süd und der Unteren Wasserbehörde festgelegt. Ein Abstimmungsgespräch mit der Unteren Wasserbehörde als Genehmigungsbehörde für unterirdische Versickerungsanlagen mit einer abflusswirksamen Fläche bis 500 m<sup>2</sup> hat bislang nicht stattgefunden.

Den Unterlagen liegt ein Gutachten zur Baugrunderkundung des Baugrundinstituts Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, Mainz, bei. Eine überschlägige Prüfung des Gutachtens zeigt, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds auf der Grundlage von 2 Bohrungen (RKS) und 1 Handschurf im geplanten Neubaugebiet ermittelt wurde. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden bei einer Länge von 155 m um ca. 5 m ab. Dies bedeutet, dass das Grundwasser (Schicht- und / oder Stauwasser) relativ schnell in Richtung Süden abgeleitet wird. Die RKS 1 umfasst eine Schluff/Lössschicht zwischen 0,2 und 1,10 m, daran schließt sich eine Tonschicht (TL/TM) an. In Bereich der RKS 2 (geplanter Retentionsstandort) ist die Schluff-/Lössschicht zwischen 0,2-2,00 m mächtig. Insgesamt steht somit eine relativ geringmächtige Schicht zur Aufnahme des Wassers zur Verfügung. Für die Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen), die von der Bauherrenschaft gegenüber einer (erlaubnisfreien) Mulden-

versickerung im Regelfall bevorzugt werden, scheint somit der Abstand zum Grundwasser (mind. 1 m Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand) bzw. die zur Verfügung stehende Versickerungsfläche unterhalb der Rigole als zu gering.

Des Weiteren ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht abzuklären, wohin das Wasser weiter nach Süden abgeleitet wird (evtl. Trennkanalisation oder unterirdisch)?

Die Untere Wasserbehörde geht davon aus, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der SGD Süd, Regionalstelle WAB Mainz eingeholt wird.

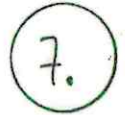
3. (Pkt. 7. unserer Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf „Fraugarten - 1. BA“ vom 18. September 2019 wird unverändert wiederholt:)  
Es sollte die Notwendigkeit von sechs Meter Breite der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße mit voraussichtlich minimalen Verkehrsbelastungen und Nutzungsansprüchen überprüft werden. Eine Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts beispielsweise auf 4,75 m verringert mithin die Erschließungskosten und damit die ohnehin hohen Anliegerbeiträge.
4. „Bezüglich des Immissionsschutzes müssen die in der Anlage beigefügten Annahmen des Schallgutachtens vom 05.06.2018 beachtet und eingehalten werden.“ heißt es unter Pkt. 3 der unverbindlichen Hinweise und Empfehlungen.
  - 4.1 Das den Unterlagen beigefügten Schallgutachten 2459aG/18 wurde aktualisiert und trägt das Datum 11. März 2019.
  - 4.2 Im Rahmen der Planaufstellung und des Monitorings nach Umsetzung der Planung hat die Ortsgemeinde Wintersheim selbst für die Einhaltung der wohngebietsverträglichen Schallemissionen von öffentlichen und privaten Veranstaltungen in und um das Dorfgemeinschaftshaus zu sorgen.
5. In der Planzeichnung wird für das Allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 eine max. Firsthöhe von 11 m angegeben.  
In den planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen (Pkt. 1.2) gilt im Falle von Pultdächern allerdings lediglich eine max. Firsthöhe von 7 m.  
Die max. Firsthöhe im WA1 ist auch in der Planzeichnung in eindeutiger Weise klarzustellen
6. „Für den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebiets gedeckt werden kann, werden externe Flächen herangezogen (siehe Hinweise).“ heißt es unter Pkt. 10. der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen.
  - 6.1 Es ist unklar, welche Rechtsverbindlichkeit die auf der Planzeichnung im „Lageplan 1 : 2.000“ eingezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB hat.  
Weder ist sie mit dem Planzeichen „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ umgrenzt noch besitzt sie eine erforderliche Zweckbestimmung.
  - 6.2 Pkt. 18 Naturschutzrechtlicher Ausgleich unter den Hinweisen und Empfehlungen enthält keinerlei Rechtsverbindlichkeit.  
Vor Satzungsbeschluss ist der angesprochene Vertrag zu schließen und unter Pkt. 10. der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen mit Vertragspartnern, Datum, betroffenen Flurstücken und Flächengröße explizit aufzuführen, damit der Vertrag für die spätere Beitragserhebung einen Bezug zum Bebauungsplan erhält.
7. Welchen erforderlichen Flächenbezug sollen die Festsetzungen zu Wärmepumpen haben, da hier mit einem max. Schalleistungspegel versehen werden? Bitte die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen dafür prüfen.  
U.E. sind anlagenbezogene Festsetzungen allenfalls unter den unverbindlichen Hinweisen und Empfehlungen vorzutragen.



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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*C. Heydenreich*



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |  
55032 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung  
Rhein – Selz  
Postfach 12 41  
55273 Oppenheim



REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ

Kleine Langgasse 3  
55116 Mainz  
Telefon 06131 2397-0  
Telefax 06131 2397-155  
www.sgdsued.rlp.de

02.09.2019

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
Mz 43, 02-07; 33:1/Sw Bitte immer angeben!	20.08.2019 610-13/066	Kerstin Schwartz Kerstin.schwartz@sgdsued.rlp.de	06131 2397-114 06131 2397-155

**Bebauungsplanverfahren „Auf dem Großen Garten“ Gemeinde Wintersheim  
hier: Durchführung des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB und  
gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.08.2019 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

**1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**

**1.1 Wasserschutzgebiete**

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

**1.2 Grundwassernutzung**

Im Planbereich sind hier keine Grundwassernutzungen (Entnahmen) bekannt.

1/4

Konto der Landesoberkasse:  
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen  
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC MARKDEF1545

Besuchszeiten:  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr





### 1.3 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten neben den bereits in den textlichen Festsetzungen formulierten Hinweise auch beachtet werden, dass der Träger der Wasserversorgung, hier die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz über solche Planungen informiert wird.

## 2. Abwasserbeseitigung

### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken und das der Straßen zzgl. evtl. Überläufe von den Grundstücken in einem zentralen Sickerbecken zurückgehalten werden. Da das Bodengutachten von gering durchlässigen tonigen Böden spricht, war eine Absprache mit mir erforderlich, da die Größe des Beckens von den der angeschlossenen Flächen aber auch von der Durchlässigkeit des Untergrundes abhängt. Die Entwässerung ist somit abgestimmt.

## 3. Bodenschutz

Für den Planungsbereich sowie für die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Essenheim, Flur 13, Flurstück 63 tlw. sind mir keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Auch aus dem beiliegenden Gutachten zur Baugrunderkundung von BFM v. 18.06.2018 ergeben sich keine Hinweise oder konkreten Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten.

Ich weise darauf hin, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden.

Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen



umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

Laut Bebauungsplan wird der Planungsbereich weinbaulich genutzt. Insbesondere in Weinbergen, in denen Kupfer als Pflanzenschutzmittel ausgebracht wurde, muss grundsätzlich mit hohen Bodengehalten an Kupfer gerechnet werden.

Bei der planungsrechtlich zulässigen Nutzung (Wohnen inkl. Kinderspielflächen und Wohn-/Nutzgärten) kann hinsichtlich evtl. erhöhter Kupfer-Gehalte durch die weinbauliche Vornutzung Handlungsbedarf bestehen.

Sollte Kupfer als Pflanzenschutzmittel ausgebracht worden sein und im Bereich der weinbaulichen Nutzung Kinderspielflächen und/oder Wohn-/Nutzgärten angelegt und/oder Nutzpflanzen angepflanzt werden, so empfehle ich in vorheriger Abstimmung mit mir eine Untersuchung der oberen 60 cm auf den Gesamtgehalt an Kupfer.

Der Hinweis auf die Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wurde bereits in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und somit ausreichend gewürdigt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heike Rohleder



---

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.

# VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG RHEIN-SELZ



*Handwritten signature/initials*

VGW Rhein-Selz | Fachbereich Zentrale Immobilienverwaltung  
Postfach 1241 | 55273 Oppenheim

Verbandsgemeinde Rhein-Selz  
Fachbereich Bauliche Infrastruktur  
Herr Hildebrandt  
Im Hause

Sachgebiet Umweltangelegenheiten

**Sachbearbeiterin: Monika Schäfer**

Zimmer R 220-221  
im Dienstgebäude „Rondo“  
55276 Oppenheim | Sant' Ambrogio-Ring 33

Postadresse:  
Sant' Ambrogio-Ring 33 | 55276 Oppenheim

Telefon 06133/4901-253

Fax 06133/4901-204

monika.schaefer@vg-rhein-selz.de

Rechtsverbindliche elektronische Kommunikation über:

vg.rhein-selz@poststelle.rlp.de

www.vg-rhein-selz.de

Ihr Schreiben vom  
20.08.2019

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Bürger-Konto

Datum  
26.09.2019

## Gemeinde Wintersheim: Bebauungsplanverfahren „Auf dem großen Garten“

### Stellungnahme im Rahmen des Offenlegungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung.

Sehr geehrter Herr Hildebrandt,

die Ortsrandeingrünung im Osten des B-Plangebietes wurde als private Grünfläche ausgewiesen. Die Privateigentümer wären damit verpflichtet eine zweireihige Gehölzanzpflanzung auf ihrem Grundstück anzulegen und dauerhaft als Hecke zu pflegen. Die Erfahrungen zeigen, dass die Umsetzung solcher „Ausgleichsmaßnahmen“ oft nicht den gewünschten Erfolg zeigen. Meist werden die Flächen anderweitig genutzt, von Hausgärten, Rasenflächen bis hin zur Errichtung von Gartenhütten u.ä. Die Überwachung der Umsetzung gestaltet sich sehr schwierig. Wir empfehlen daher die Ausweisung einer Ortsrandeingrünung auf öffentlicher Fläche mit entsprechenden Pflegevorgaben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*Handwritten signature: Schäfer*  
Schäfer

Öffnungszeiten	Verwaltungsgebäude Oppenheim „Rondo“ u. „Castello“	Bürgerbüro Oppenheim „Rondo“	Bürgerbüro Guntersblum	Bankverbindungen	IBAN/BIC-SWIFT
Montag	08 – 12, 14 – 16 Uhr	08 – 16 Uhr	08:30 – 12 Uhr	Sparkasse Mainz	DE98 5505 0120 0120 0050 04
Dienstag	08 – 12, 14 – 16 Uhr	13 – 16 Uhr	08:30 – 12 Uhr	Mainzer Volksbank eG	MALADES1MNZ DE59 5519 0000 0238 3000 15
Mittwoch	08 – 12 Uhr	08 – 12 Uhr	14 – 19 Uhr	Volksbank Alzey-Worms eG	MVBMD55XXX DE52 5509 1200 0050 2000 00
Donnerstag	08 – 12, 14 – 18 Uhr	08 – 19 Uhr	08:30 – 12 Uhr	Postbank Ludwigshafen	GENODE61AZY DE47 5451 0067 0024 8286 76
Freitag	08 – 12 Uhr	08 – 13 Uhr	10 – 12 Uhr		PBANKDEFFXXX
Erster Samstag		geschlossen			
Zweiter u. Dritter Sa.		geschlossen			





10.

## TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung  
Rhein-Selz  
Postfach 12 41  
55273 Oppenheim

Emy-Roeder-Straße 5  
55129 Mainz  
Telefon 06131 9254-0  
Telefax 06131 9254-123  
Mail: office@lgb-rip.de  
www.lgb-rip.de

02.10.2019

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom  
Bitte immer angeben! 20.08.2019  
3240-1104-18/V2 610-13/066  
kp/mwa

Telefon

### Bebauungsplan "Auf dem Großen Garten" der Ortsgemeinde Wintersheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

#### Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Auf dem Großen Garten" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Wir weisen darauf hin, dass keine Prüfung der Ausgleichsfläche in Bezug auf Altbergbau erfolgt ist. Sofern die Ausgleichsmaßnahme den Einsatz von schweren Geräten erfordert, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

#### Boden und Baugrund

– allgemein:

Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Wir empfehlen dringend die weitere





Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter C.14 und C.13 werden fachlich bestätigt.

**- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

**- Radonprognose:**

Die in den Textlichen Festsetzungen unter C.16 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Holsten Hübner



## Hildebrandt Michael

---

**Von:** [REDACTED] <[REDACTED]>  
**Gesendet:** Montag, 23. September 2019 18:34  
**An:** Hildebrandt Michael  
**Betreff:** Eingabe bezgl. B-Plan-Planung Neubaugebiet Wintersheim: "Auf dem Großen Garten"  
**Priorität:** Hoch  
**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Erledigt

Sehr geehrter Herr Hildebrandt,

Sie sind mir von meinem Mitarbeiter, **Herrn Thomas Diehl**, als Ansprechpartner für das Verfahren der Ortsgemeinde Wintersheim, Bebauungsplanverfahren „Auf dem Großen Garten“, genannt worden.

Der Bebauungsplanentwurf wird derzeit (vom 05.09.2019 bis 07.10.2019) in der VG-Verwaltung offen gelegt. Im Rahmen der Offenlage möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

Die Firma [REDACTED] hat seinerzeit die 9 Windenergieanlagen vom Typ Enercon E-101 in den Gemarkungen Wintersheim, Eimsheim und Guntersblum geplant und mit der Firma **Energiequal** erfolgreich realisiert.

**Die beiden Windenergieanlagen in Eimsheim sind die beiden Geschäftsführer der Firma [REDACTED], die Herren [REDACTED] und Michel Wahl, finanziell [REDACTED].**

Ich schreibe daher in meiner Funktion als **[REDACTED]** Geschäftsführer wie auch als Privatperson **[REDACTED]** ein berechtigtes Interesse wie auch eine Berechtigung zur Eingabe dieser Stellungnahme ist daher gegeben. Wir haben das offengelegte Schallgutachten unserem Schallgutachter **[REDACTED]**, der auch die Berechnungen für die o. g. 9 Windenergieanlagen bzw. für deren Genehmigungsverfahren angefertigt hatte, zur Prüfung übermittelt. Urlaubsbedingt war dem Sachbearbeiter **Herrn Wahl** nur möglich, einen kurzen Blick in das offen liegende Schallgutachten zu werfen. Wobei sich die Prüfung nur auf die Betrachtung der Windenergieanlagen bezog. Er stellte dabei fest bzw. fragt:

- Im Schallgutachten wurden nur 5 Windenergieanlagen berücksichtigt - was ist mit den weiteren 5 bestehenden Anlagen (2 in Eimsheim, 3 in Guntersblum)?
- Wurden die Schallleistungspegel entsprechend der Genehmigungen der Windenergieanlagen verwendet?
- Wurden bei der Berechnung auch die Zuschläge für die Windenergieanlagen eingestellt?
- Wurden bei der Ausbreitungsberechnung die LAI-Hinweise 2016 berücksichtigt?

Sollte es nicht rechtserheblich bzw. rechtssicher sein, dass wir zum Schallgutachten diese Fragen stellen, so möchte ich hiermit anzweifeln, dass die genannten Punkte Berücksichtigung fanden und bitte dazu um eine Stellungnahme (des von der VG bzw. Ortsgemeinde beauftragten Schallgutachters) im Rahmen des weiteren Verfahrens.

Meine (zusätzlichen) Anmerkungen:

Seit einiger Zeit gibt es ein neues Verfahren zur Berechnung des Schalls von Windenergieanlagen, was teilweise zu restriktiveren Ergebnissen führt. Wurde dieses neue Verfahren berücksichtigt?

In den Unterlagen, die sich auf der Homepage der VG finden lassen, heißt es, das man in dem o. g. Zeitraum Eingaben machen kann. Es wird aber nirgends gesagt, wo und bei wem man seine Eingaben machen kann.

Herr Hildebrandt, ich hoffe, dass man bei Ihnen seine Eingaben zu o. g. Verfahren machen kann und dass es genügt, wenn die Eingabe per Mail erfolgt.

Ich möchte Sie daher um eine kurze Antwort bitten, dass man (auch) bei Ihnen Eingaben zu o. g. Verfahren machen kann und dass es genügt, wenn diese per Mail erfolgen.