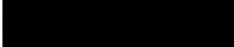


An die
Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim

Schubertstraße 18
76756 Bellheim

Datum: 25.07.2025

Aktenzeichen: 
Vorhaben: Aufstellung -
Bezeichnung: Nördlich der Postgrabenstraße
Verbandsgemeinde: VG Bellheim
Ortsgemeinde: Bellheim

Stellungnahme

hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Übersendung der Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Postgrabenstraße“ der Ortsgemeinde Bellheim.

Von Seiten der, durch die Kreisverwaltung Germersheim vertretenen, Fachbehörden werden nachfolgende Anregungen vorgebracht:

Untere Naturschutzbehörde

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Postgrabenstraße“ wird neben großteils vollständig bebauten Wohngebieten auch eine bisher unbebaute, randlich mit Gehölzen bestandene Freifläche südöstlich des Schützenhauses überplant. Für diesen Bereich wird zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten und zur Entwicklung von ggf. erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine artenschutzrechtliche Bewertung für erforderlich gehalten. Eine Verlagerung dieser Prüfung auf die nachfolgende Baugenehmigungsebene wird für nicht zulässig erachtet.

Eine ökologisch wertvolle Gestaltung und Pflege der Grünfläche südöstlich des Schützenhauses sollte in den Textlichen Festsetzungen vorgegeben werden.



Untere Denkmalschutzbehörde

Baukunstdenkmalpflege

Innerhalb des überplanten Gebietes sowie in dessen unmittelbaren Umgebung sind im nachrichtlichen Verzeichnis (§10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier Ortsgemeinde Bellheim, keine Kulturgüter in der Denkmalliste des LK Germersheim geführt, die eine Betroffenheit des Planungsbereichs aufweisen.

Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des §3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig, d.h. auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein. Das Verzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bodendenkmalpflege/ Archäologie

Weiterführende Informationen sind bei der Fachbehörde Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie in Speyer entsprechend zu erfragen und nach Rücksprache zu berücksichtigten bzw. einzuarbeiten. Der derzeit zugrunde gelegte Flächennutzungsplan für die VG Bellheim, Ortsgemeinde Bellheim, enthält nicht die aktuellsten Fundstellenkartierungen bezüglich der archäologischen Bodendenkmäler.

Strecken und Flächendenkmal Westwall

Innerhalb des überplanten Gebietes sowie in dessen unmittelbaren Umgebung liegt nach liegt nach Informationen der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Betroffenheit des Strecken- und Flächendenkmals Westwall vor.

- Innerhalb des überplanten Gebietes, im Bereich Madenburgstraße/ Trifelsring, befindet sich das Westwall-Regelbauwerk WH-Nr. 114.
- In unmittelbarer Umgebung, außerhalb und südlich des überplanten Gebietes, im Bereich Postgrabenstraße/ Forststraße, befindet sich das Westwall-Regelbauwerk WH-Nr. 1947.
- In unmittelbarer Umgebung, außerhalb und südlich des überplanten Gebietes, im Bereich Postgrabenstraße/ Schillerstraße, ist das Westwall-Regelbauwerk WH-Nr. 1948 verzeichnet.
- In unmittelbarer Umgebung, außerhalb und südwestlich des überplanten Gebietes, im Bereich Zeiskamer Straße, südlich des Kreisverkehrs, ist das Westwall-Regelbauwerk WH-Nr. 1949 verzeichnet.
- In unmittelbarer Umgebung, außerhalb und westlich des überplanten Gebietes, befindet sich die Flackhalle Zeiskamer Straße 80.

Weiterführende Informationen sind bei der Fachbehörde Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege Mainz entsprechend zu erfragen und nach Rücksprache zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten.

Hinweis

Diese Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde ersetzt nicht die Stellungnahmen der Denkmalfachbehörden hinsichtlich Archäologie und Baukunstdenkmalpflege. Wir verweisen auf die eigenständigen fachlichen Stellungnahmen der Denkmalfachbehörden Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie in Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz. Diese sind zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten.

Untere Bauaufsichtsbehörde / Bauleitplanung

Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde werden folgende Bedenken und Anregungen geäußert.

Zum Planteil:

- Die Einschränkung in WA1.4 und WA1.5 auf die Zulässigkeit nur von Doppelhäusern und nicht von Einzelhäusern verhindert eine uneingeschränkte Entwicklung in der Zukunft. Es wird angeregt analog zu den anderen WA Gebieten (WA1.3 und WA6 ausgenommen) sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zuzulassen.
- In den Gebieten sind unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, bei gleicher festgesetzter Geschossigkeit. Es wird angeregt, um in Zukunft ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten, bei gleicher Geschossigkeit gleiche Trauf- und Firsthöhen festzusetzen.
- Die Bebauungstiefe am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Maxburgring und im Trifelsring unterschiedlich festgesetzt. Es wird angeregt die gleiche Bautiefe festzusetzen.
- Die Baufenster im Baugebiet sind sehr unterschiedlich in Bezug auf Beginn des Baufensters von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt (zwischen 2,5 m und 5 m). Es wird angeregt zumindest in den einzelnen Gevierten hier einheitliche Abstände von der Straße festzusetzen.

Zum Textteil:

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Zur Festsetzung 4.1: die Überschreitung je Balkon, Lichtschacht, Kellerabgang und Treppenhaus von 5,0 m führt je nach Planung um eine Überschreitung mit massivem Umfang. Es wird angeregt eine maximale Überschreitung pro Grundstück festzusetzen und das auch im Verhältnis zur Gebäudelänge zu setzen (z.B. 1/3 Regelung).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Zur Festsetzung 13: zur Durchführung des Bebauungsplanes wird angeregt eine Definition von „gärtnerisch anzulegen“ hinzuzufügen da sich in der Praxis herausgestellt hat, dass diese Formulierung in Vollzugsverfahren zu großen Diskussionen führt.

Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Aus Sicht der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bezüglich der Beseitigung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen anfällt, nach § 55 Abs. 2 WHG gilt:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.

Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit entsprechenden Antragsunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde nach § 19 LWG zu beantragen.

Maßnahmen, bei den aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, kann nach den Sturzflutgefahrenkarten bei einem Starkregenereignis die mögliche Gefahr durch Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan sollte auch auf das örtliche Hochwasser- und Starkregenkonzept der Ortsgemeinde hingewiesen werden.

Vorsorglich wird hinsichtlich betroffener wasserwirtschaftlicher Belange auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt/Wstr. verwiesen, welche im vorliegenden Verfahren die Wasserwirtschaft vertritt und separat zu beteiligen ist.

Das Vorhaben wird bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde unter dem Az.: 660-00/188-25 geführt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez.

