

Ortsgemeinde Trechtingshausen

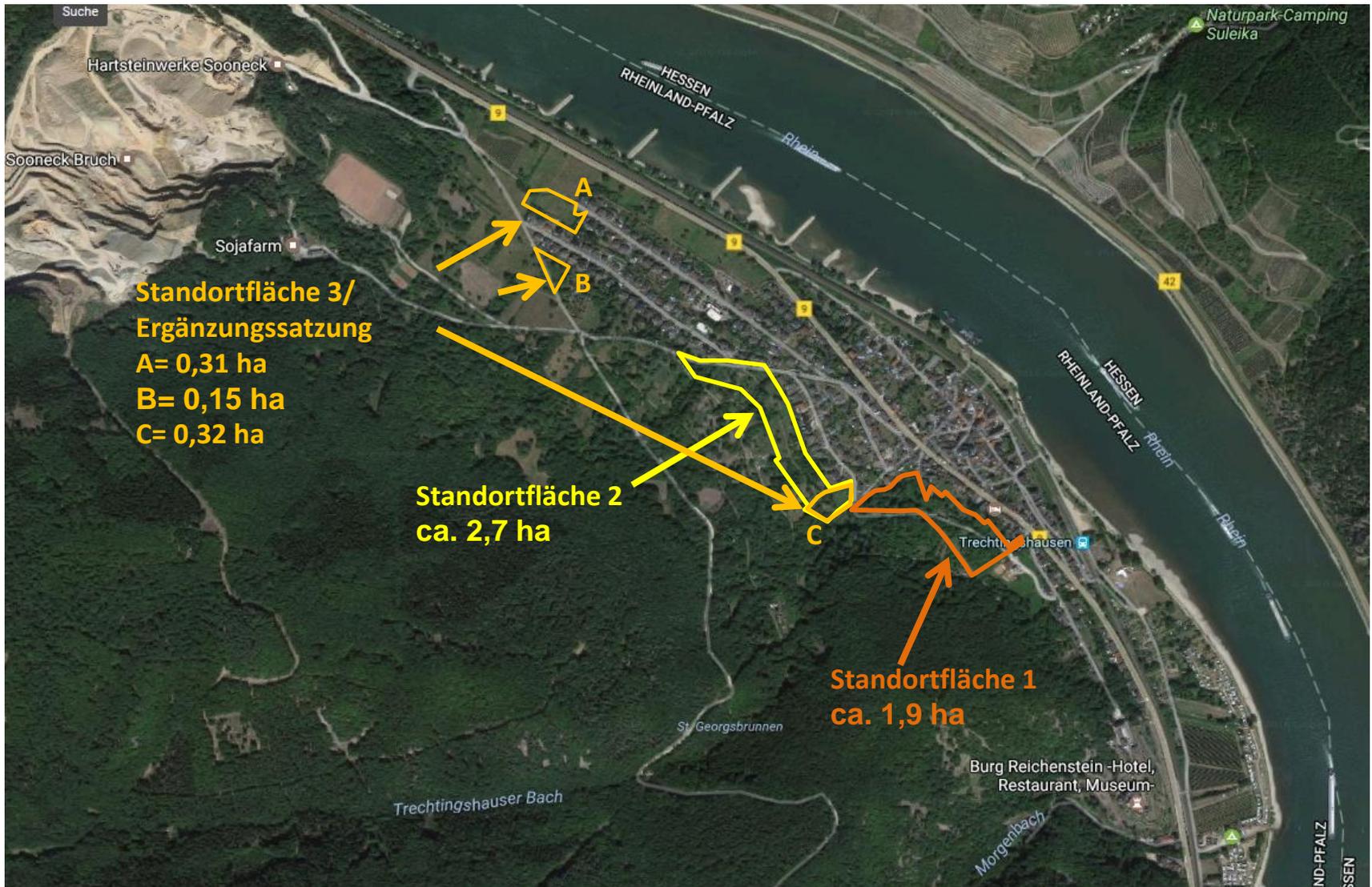
Wohngebiet „Im Gehren“

Sachstand und weitere Vorgehensweise

Bürgerinformationsveranstaltung am 10.09.2020

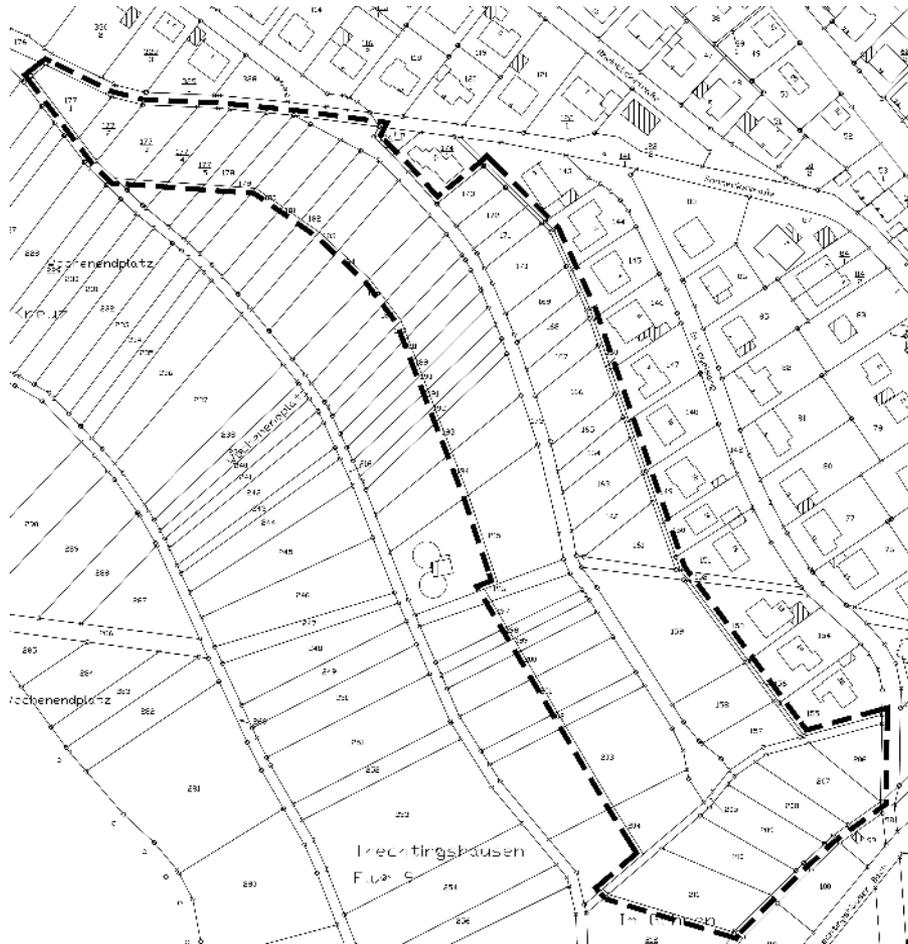
1. Begrüßung durch den Ortsbürgermeister Herbert Palmes
(ca. 5 min)
2. Städtebauliche Planung: Sachstand und weitere Vorgehensweise
(ca. 30 min, Referent: Andreas Jestaedt, JESTAEDT + Partner)
3. Vorstellung des Erschließungsträgers Weber-Consulting Beratungs GmbH
(ca. 10 min, Referent Jürgen Bruckner, Weber-Consulting)
4. Null-Emissionen-Neubaugebiet Ortsgemeinde Gensingen
(ca. 10 min, Referent Andreas Pfaff, VG Sprendlingen-Gensingen)
5. Klimaangepasstes Bauen
(ca. 10 min, Referent Christian Kotremba, Klimawandel-Anpassungscoach Rheinland-Pf.)
6. Raum für Fragen und Anmerkungen

Standortvergleich 2017

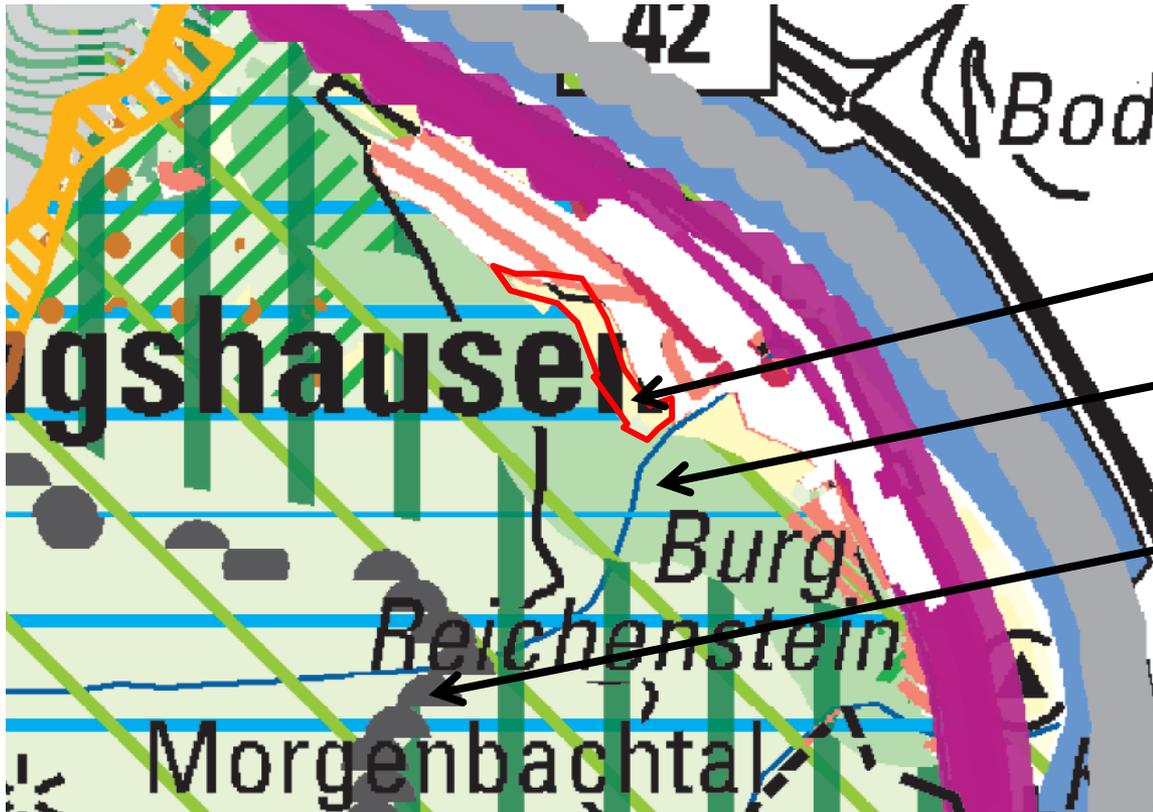


- Suchgröße: ca. 2 – 2,5 ha
- Standortfläche 1 (ca. 1,9 ha): hoher Erschließungsaufwand aufgrund des sehr steilen Geländes (erhebliche Geländeabbrüche und Erdbewegungen erforderlich)
- Standortfläche 3 (insgesamt ca. 0,8 ha): geringe Flächengröße, Fläche 3 B eignet sich zudem nicht für Ergänzungssatzung
- Standortfläche 2: vergleichsweise gute Eignung als Wohnbaufläche, da
 - im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt,
 - geeignete Flächengröße,
 - gegenüber Standortfläche 1 weniger steiles Gelände,
 - aufgrund der topographischen Verhältnisse ebenfalls erhöhter, jedoch vertretbarer Erschließungsaufwand zu erwarten.
- Besprechungstermin bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen am 07.02.2017:
 - Standortfläche 2 wird befürwortet, jedoch
 - FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.
- Beschluss des Ortsgemeinderates am 03.04.2017 Standortfläche 2 weiterzuverfolgen und potenzielle Erschließungsträger anzufragen.

Gewählte Standortfläche 2 „Im Gehren“, ca. 2,6 ha



ca. 58 Flurstücke
ca. 45 Grundstückseigentümer
(davon ca. 10 Eigentümergemeinschaften)



Sonstige Landwirtschaftsfläche

Vorbehaltsgebiet Wald
und Forstwirtschaft (G)

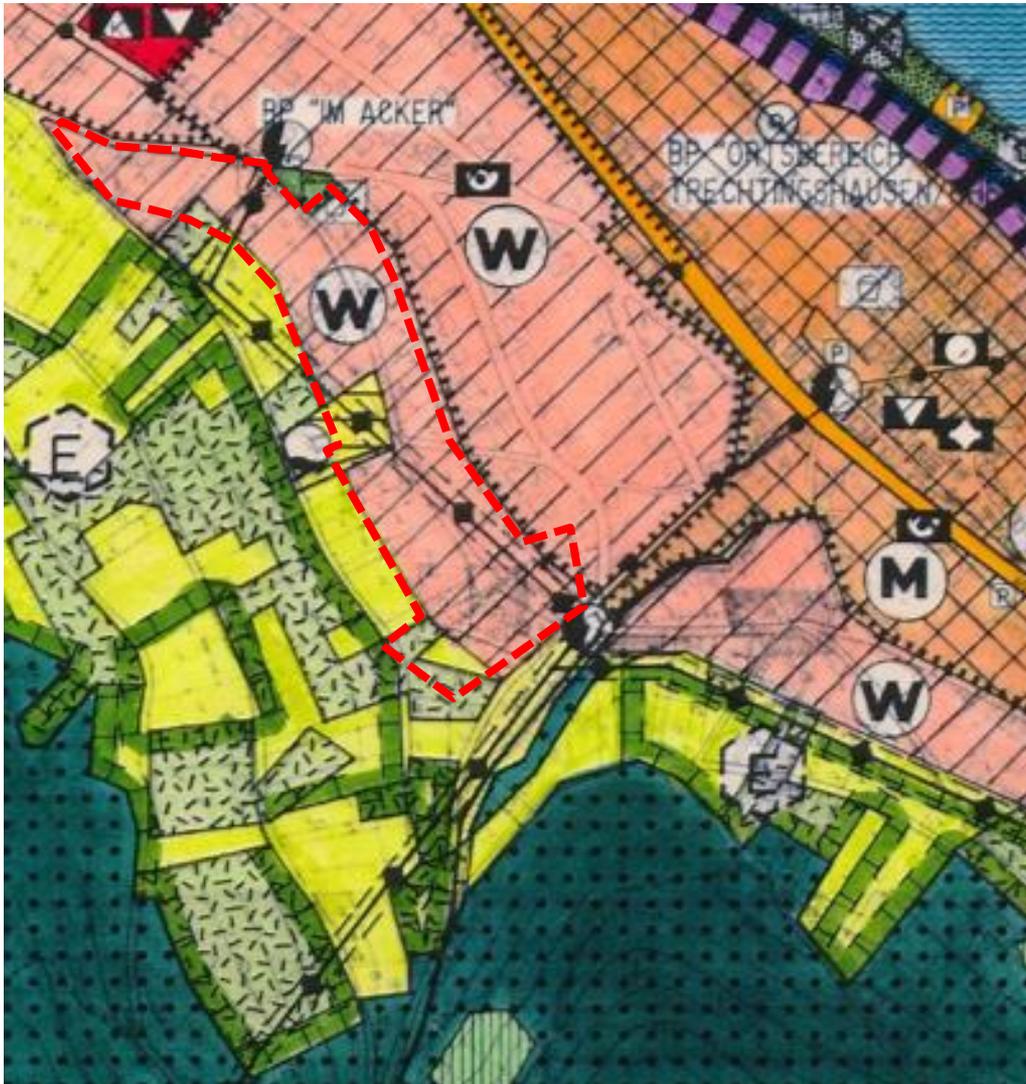
Weltkulturerbe
Kernzone (Z)

**Wohnbauflächenbedarfswert
für die nächsten 15 Jahre gemäß
RROP (in Aufstellung)**

VG Rhein-Nahe: 32 ha

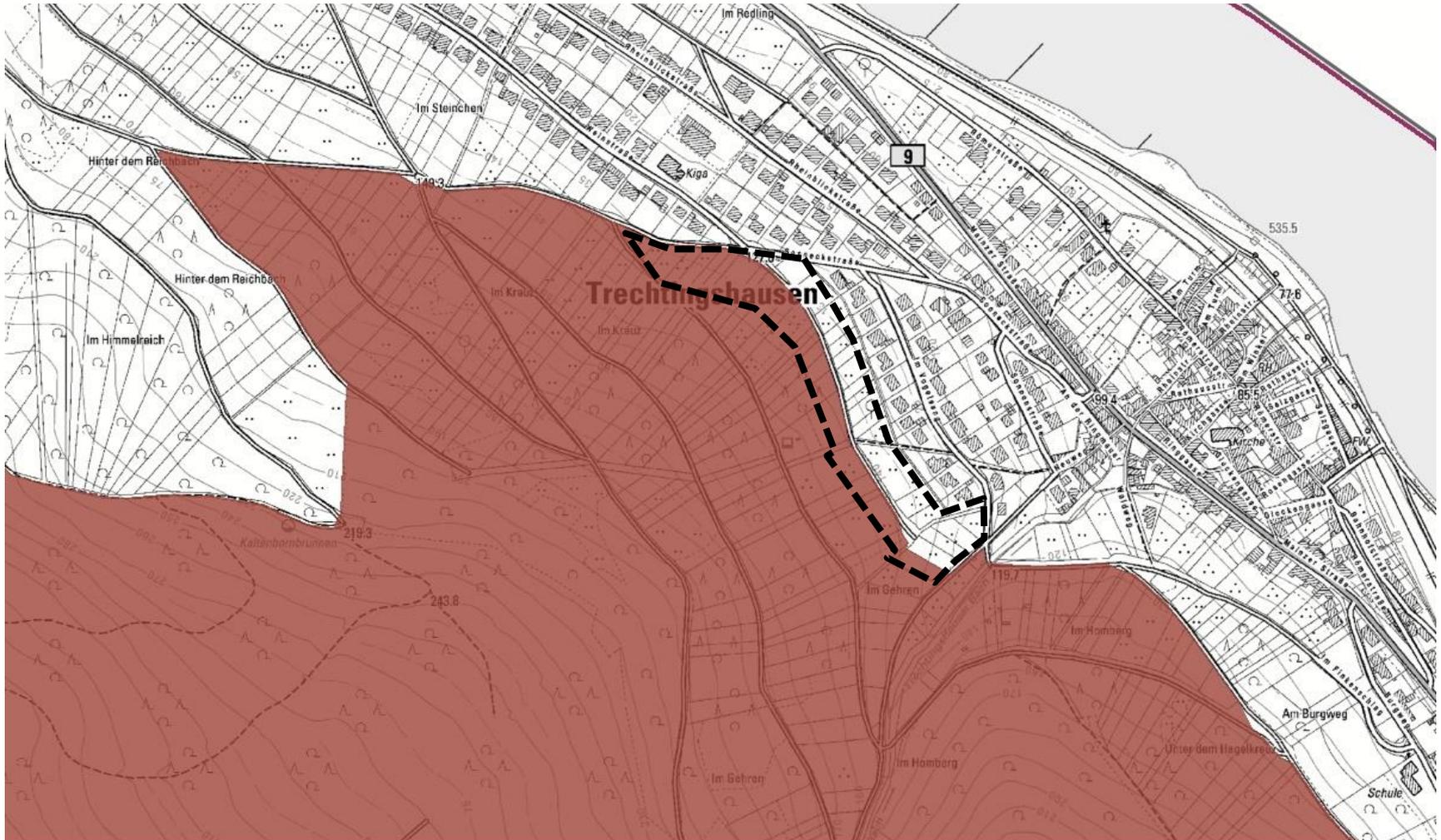
OG Trechtingshausen: 2,2 ha

Flächennutzungsplan



FFH-Gebiet 6012-301 „Binger Wald“

- Beschluss des Ortsgemeinderates in der Sitzung am 30.01.2018, das Büro BFL mit den naturschutzfachlichen Erhebungen und der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zu beauftragen



- Vorstellung der Ergebnisse der naturschutzfachlichen Erhebungen und der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 03.03.2020
- Module der Untersuchungen
 - Brutvögel,
 - Fledermäuse,
 - Amphibien,
 - Reptilien,
 - Haselmaus,
 - Insekten: Hirschkäfer, Spanische Flagge,
 - Biotoptypen, FFH-Lebensraumtypen.
- Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Artenschutz sowie den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes kann hergestellt werden.
- Es sind Maßnahmen zur Vermeidung-, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.
- Die Prüfung der Untersuchungen und Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde ist erfolgt.

Ortsgemeinde Trechtingshausen am Rhein:
Aufstellung des Bebauungsplans zum Wohngebiet „Im Gehren“
Ergebnisbericht zu vegetationskundlichen und faunistischen
Kartierungen

FFH-Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34
BNatSchG
FFH-Gebiet „Binger Wald (DE-6012-301)

Aufstellung des Bebauungsplans zum Wohngebiet „Im Gehren“
Trechtingshausen (Kreis Mainz-Bingen)



erstellt vom
BFL
Büro für Faunistik und
Landschaftsökologie



erstellt vom
BFL
Büro für Faunistik und
Landschaftsökologie



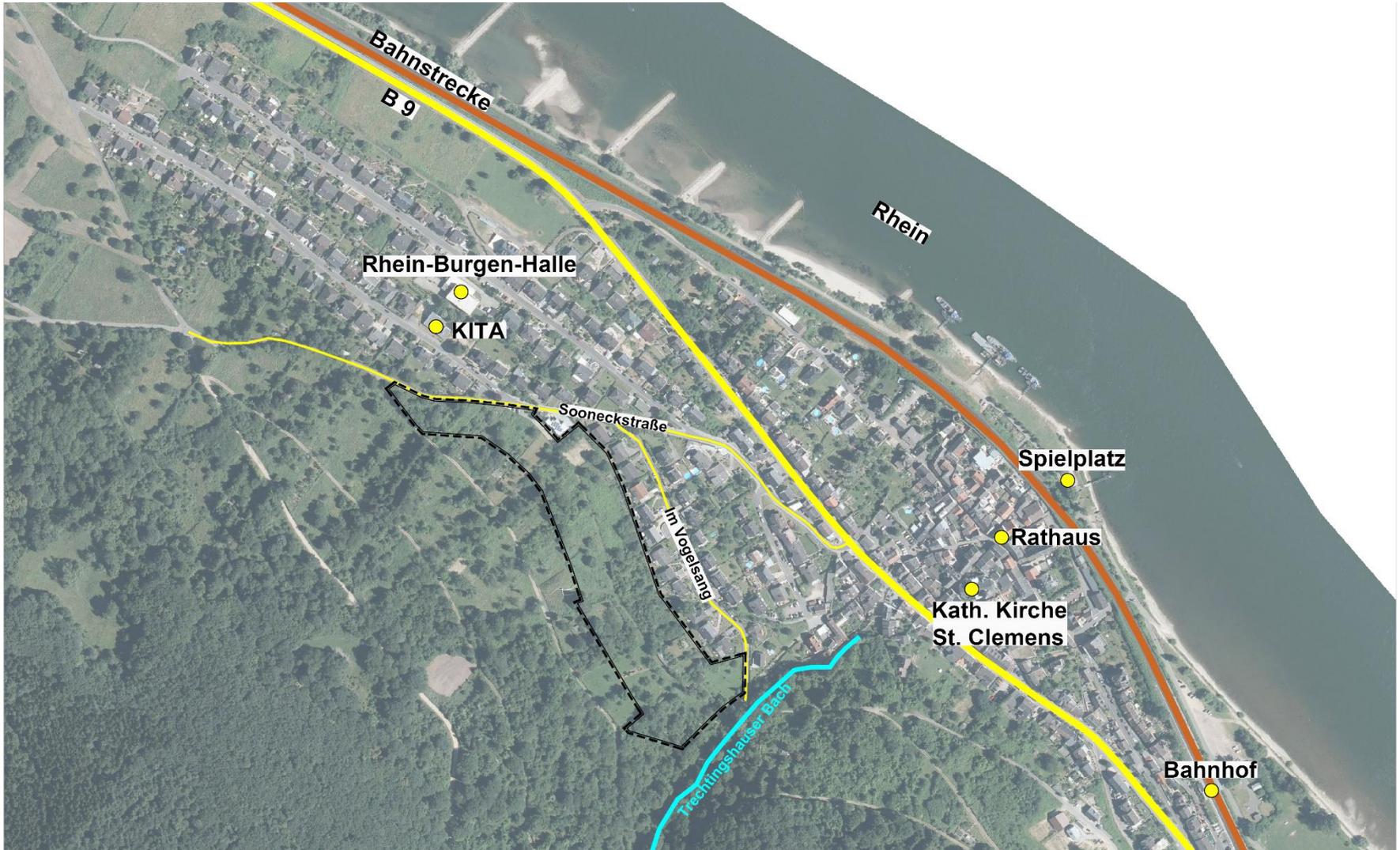
im Auftrag der
Ortsgemeinde Trechtingshausen
Bingen am Rhein, 26.02.2019

im Auftrag der
Ortsgemeinde Trechtingshausen
Bingen am Rhein, 26.02.2019

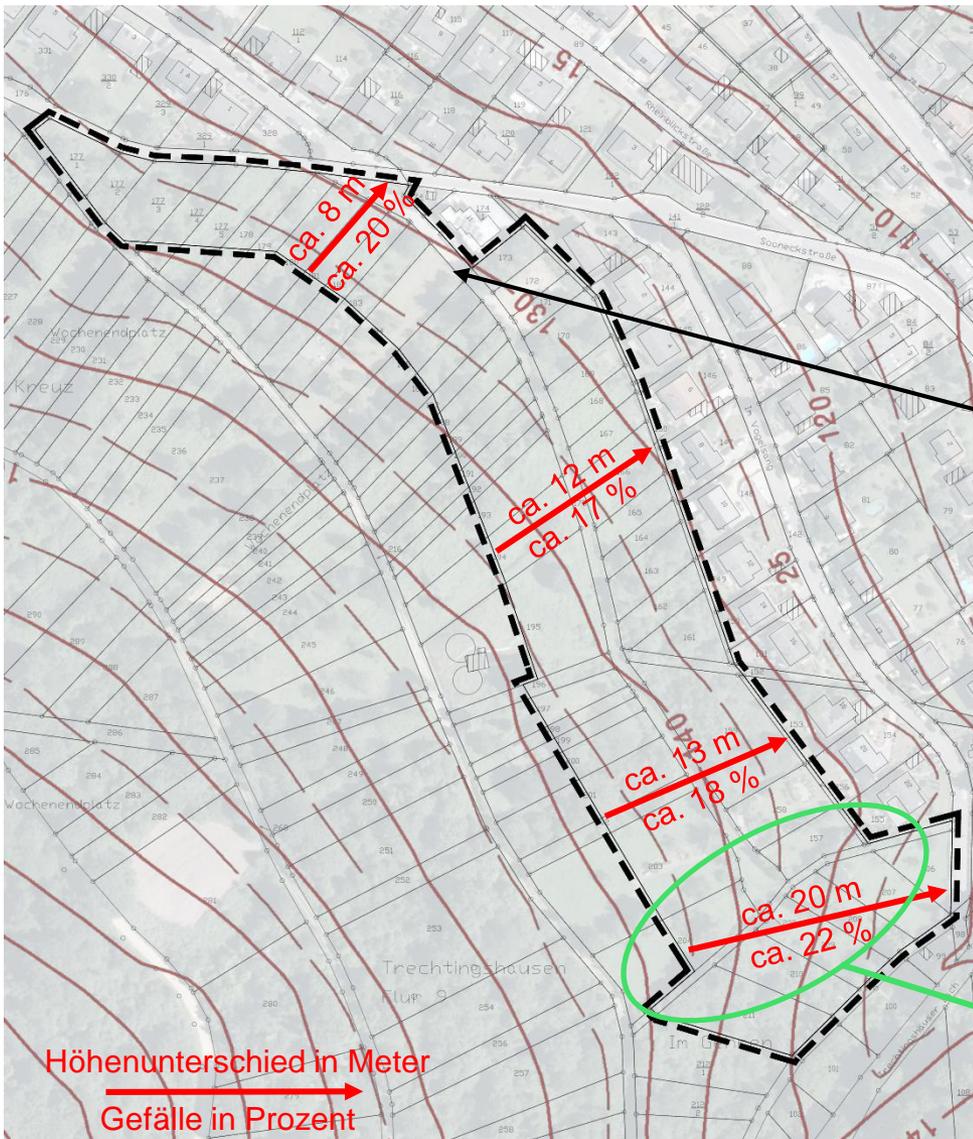
- Vorstellung potenzieller Erschließungsträger in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 04.12.2017:
 - Terramag GmbH, Mainz,
 - Weber-Consulting Beratungs GmbH, Pforzheim,
 - MVV Regioplan, Mannheim.

- Beschluss des Ortsgemeinderates am 30.01.2018, die Weber-Consulting Beratungs GmbH mit der Erschließung des Gebietes zu beauftragen.

- Flächenfindung, Standortvergleich Januar 2017
- Besprechung Kreisverwaltung Mainz-Bingen 07. Februar 2017
- Beschluss über die Festlegung des Vorzugsstandortes 03. April 2017
- Vorstellung privater Erschließungsträger im Ortsgemeinderat 04. Dezember 2017
- Beschluss des Ortsgemeinderates zur 30. Januar 2018
 - Beauftragung des Erschließungsträgers (Weber-Consult)
 - Beauftragung des Büros BFL (Kartierung Flora/Fauna, FFH)
- Kartierung Flora / Fauna 2018 bis 2019
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung 29. Januar 2019
- Präsentation der Ergebnisse der naturschutzfachlichen Untersuchungen im Ortsgemeinderat 03. März 2020
- städtebauliche Rahmenvereinbarung
- Präsentation des Sachstands und der weiteren Vorgehensweise im Ortsgemeinderat 04. August 2020



Bestandssituation - Topographie

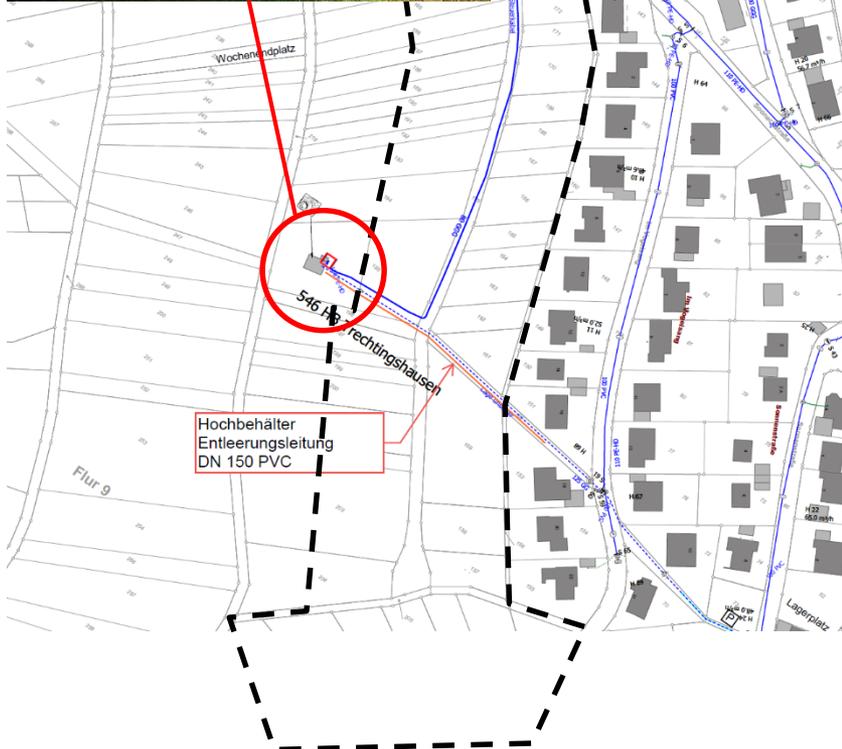


- West-Ost-Gefälle
- **höchster Punkt** im Baugebiet:
ca. 147 m ü. NHN
- **tiefster Punkt** im Baugebiet:
ca. 125 m ü. NHN
- Fotostandort, Blick in Richtung Südwesten

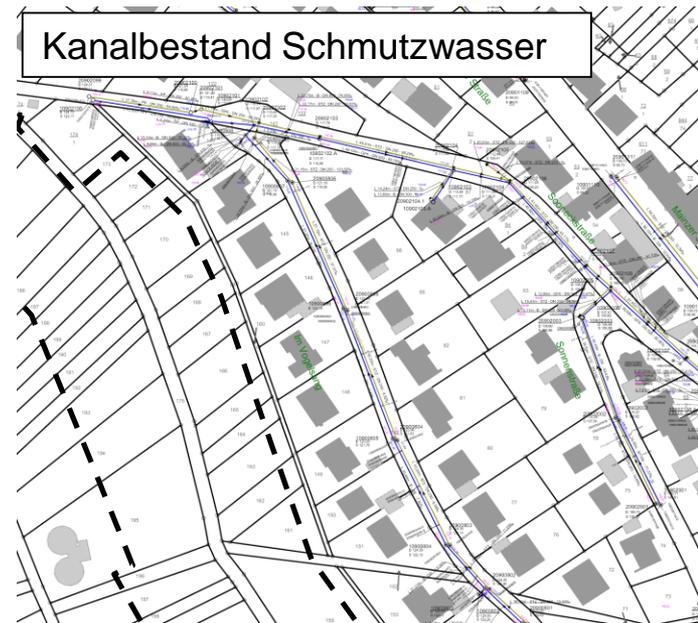


- Böschung im Süden mit Höhenunterschied von bis zu ca. 20 m

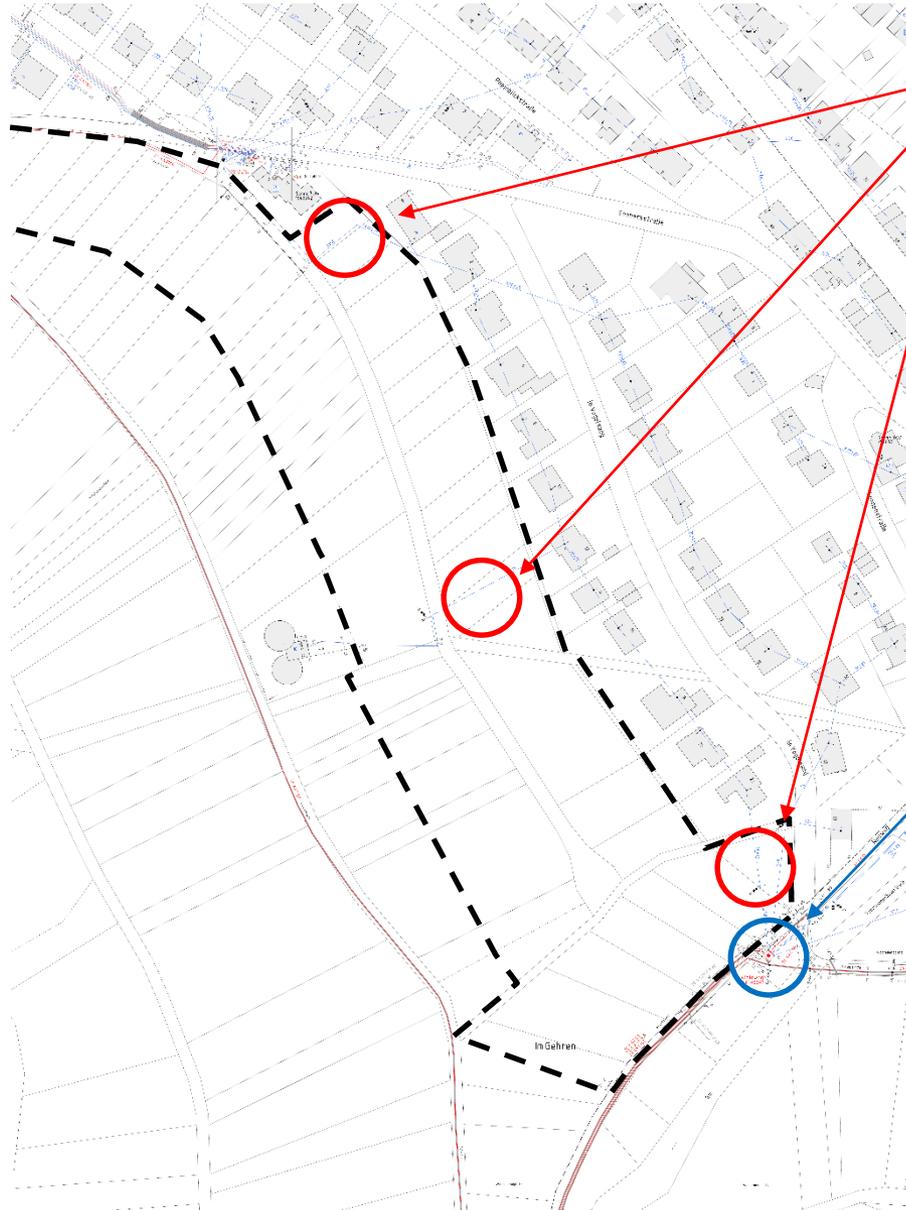
Hochbehälter Trechtingshausen



- Hochbehälter Trechtingshausen grenzt an das Plangebiet an
- Integration der Leitungen in das Plangebiet oder ggf. Verlegung (Abstimmung mit Betreiber RheinHunsrück Wasser erforderlich)
- Kanalanschlüsse (Schmutzwasser) vorhanden in der Sooneckstraße und „Im Vogelsang“
- Prüfung Versickerung von Niederschlagswasser, ggf. Rückhaltung
- Prüfung Außengebietsentwässerung



Bestandssituation – Ver- und Entsorgung (Strom)



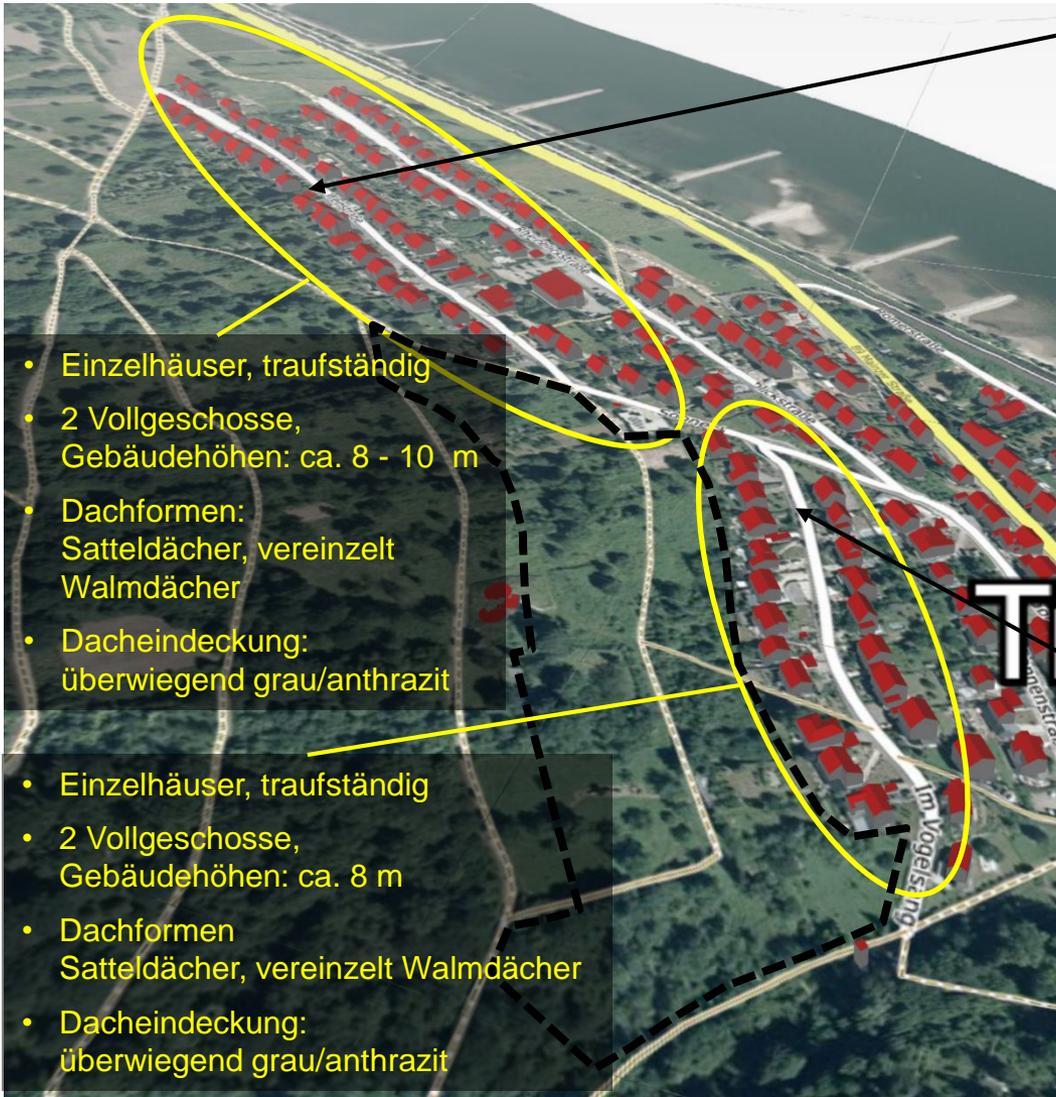
mehrere Niederspannungs-Freileitungen
im Plangebiet



Ortsnetzstation im Süden grenzt im Süden
an das Plangebiet an



Bestandssituation – städtebauliches Umfeld



Weinstraße, Blick in Richtung Nordwest



Im Vogelsang, Blick in Richtung Südost





- ca. 35 Baugrundstücke (Einzelhäuser)
- Grundstücksgrößen ca. 500 m² –ca. 650 m²
- Zwei Vollgeschosse
- Dachform: Satteldach, ggf. Walmdach
- innere Erschließung orientiert sich an Höhenlinien
- Erhaltung des Gehölzbestandes im Bereich der Böschung im Süden des Plangebietes
- Eingrünung im Westen als Pufferzone zum FFH – Gebiet „Binger Wald“

überschlägige Flächenbilanz

- | | |
|-------------------------------------|-------------------|
| • Wohnbauflächen:
(Nettobauland) | ca. 2,0 ha |
| • Verkehrsflächen / Wege | ca. 0,3 ha |
| • Eingrünung / Böschung: | ca. 0,3 ha |
| <hr/> | |
| • gesamt: | ca. 2,6 ha |



- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzungen im Bebauungsplan z.B.:
 - Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf das nutzungsbedingt notwendige Maß
 - Vegetative Herstellung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
 - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
 - Prüfung Dachbegrünung / Fassadenbegrünung
 - Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen sowie des Straßenraums
 - Energiekonzept, Photovoltaik / Solarthermie (jedoch kein Anschlusszwang im Bebauungsplan festsetzbar), ggf. Ausschluss der Nutzung fossiler Brennstoffe, wie z.B. Heizöl oder Erdgas
 - Wenn möglich dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser, ggf. Rückhaltung
- **Klimaangepasste Bauweise und Verbesserung der Regenwasserrückhaltung im Rahmen der Bauleitplanung**

- Vermessung
- Fachbeitrag Artenschutz
- Schall
- Energiekonzept
- Baugrund
- Erschließungsplanung
 - Straßen
 - Medien
 - Entwässerung inkl. Außengebietsentwässerung
- ggf. Radongutachten, jedoch gemäß Landesamt für Geologie und Bergbau nur niedriges bis mäßiges Radonpotenzial

weitere Vorgehensweise / Zeitplan

- Eigentümergespräche September /
Oktober 2020
- Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Abschluss /
Unterzeichnung der städtebaulichen Rahmenvereinbarung ca. November 2020
- Beauftragung Fachgutachten/Fachplanungen ca. November 2020
 - Vermessung
 - Schallgutachten
 - Fachbeitrag Artenschutz
 - Baugrund
 - Erschließungsplanung (Straße, Medien, Entwässerung)
 - ggf. Radongutachten
- Erarbeitung städtebauliches Konzept und Bebauungsplan-Vorentwurf ca. 4. Quartal 2020/
1. Quartal 2021
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerversammlung) und
Behördenbeteiligung ca. 1. Quartal 2021
- Offenlage ca. 3./4. Quartal 2021
- Satzungsbeschluss ca. 4. Quartal 2021

Weber-Consulting Beratungs GmbH



Erschließungsträger



Bodenordnung

Projektentwicklung



Projektsteuerung

Bauleitplanung



Erschließungsplanung

Bauschlöter Straße 62 ▪ 75177 Pforzheim ▪ Telefon 07231 583-301 ▪ Telefax 07231 583-400 ▪ E-Mail info@weber-consulting.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Dieter Reininghaus ▪ Dipl.-Ing. Jan Weber

- **Seit 18 Jahren** als Erschließungsträger tätig.
- **Mehr als 70 Baugebiete** erschlossen bzw. in Bearbeitung.
- **Ganzheitliche Planung** und Steuerung von Baugebieten.
- **Von der Bauleitplanung bis zur Übergabe der fertigen Bauplätze.**
- **Schwesterunternehmen Weber Ingenieure mit ca. 300 Mitarbeitern bietet Zugriff auf umfassendes Know-How bei der Tiefbauplanung (Abwasser, Infrastrukturplanung, Straßen und Versorgungsmedien)**

- Sie haben **einen Ansprechpartner**, der individuell auf ihre Belange eingeht (verschiedene Mitwirkungsmodelle).
- Das Entwicklungsverfahren bis zum Erschließungsbeginn wird deutlich verkürzt.
- Der Bauplatz kann früher genutzt werden (geldwerter Vorteil).
- **Wirtschaftliche Vorteile** durch Optimierung von Stadt- und Erschließungsplanung sowie kaufmännische Verhandlung.

1. Vorbereitung:

- **Bodenwertermittlung nach sorgfältiger Kalkulation – angelehnt an das öffentlich-rechtliche Umlegungsverfahren.**
- **Vorbereitung der Rahmenbedingungen für die Bauplatzzuteilung**
- **Bodenwertermittlung und Rahmenbedingungen werden mit der Gemeinde abgestimmt.**

2. Einladung der Eigentümer zu Einzelgesprächen:

- Einzelgespräche mit allen Eigentümern, um die allgemeinen und individuellen Rahmenbedingungen zu besprechen.
- Gleichbehandlung aller Eigentümer.
- Mitwirkung der Eigentümer basiert auf Freiwilligkeit.
- Möglichkeiten für die Eigentümer:
 - Abgabe des Grundstücks an die Gemeinde zu ermittelten Einwurfswert
 - Zuteilung eines oder mehrerer Bauplätze in Abhängigkeit vom Zuteilungsanspruch, welcher abhängig ist von der Größe des Ausgangsgrundstücks.

3. Auswertung der Gespräche:

- Die Eigentümergespräche ergeben für die Gemeinde ein Bild, wie viele Bauplätze in Privathand bleiben und wie viel Bauplätze der Gemeinde zufallen werden.
- Sofern Eigentümer nicht mitwirken möchten, wird geprüft, wie das Baugebiet ohne dieses Grundstück erschlossen werden kann bzw. ob nur Teilbereiche des geplanten Baugebiets erschlossen werden.

4. Entscheidung des Gemeinderats, wie die Entwicklung des Baugebiets weitergeführt wird.

Null-Emissionen-Neubaubereich Ortsgemeinde Gensingen

Andreas Pfaff
VG Sprendlingen-Gensingen

Vortrag Klimaangepasstes Bauen – Möglichkeiten der Gestaltung von Neubaugebieten

Herr Kotremba
Klimawandelanpassungscoach RLP

Die CDU-Fraktion beantragt:

1. bereits vor der im Zuge der Bauleitplanung gesetzlich vorgeschriebenen Bürgerbeteiligung eine Einwohnerversammlung einzuberufen, um gemeinsam mit Eigentümern und Anwohnern das Thema „Neubauggebiet“ zu diskutieren und einen für alle tragfähigen Kompromiss (Reduktion der Größe, Erhalt von Grünschnitten etc.) zu erarbeiten.
2. zu prüfen, welche Maßnahmen getroffen werden können, um das Neubaugebiet möglichst klimafreundlich zu gestalten. Hierzu beantragen wir einen Vertreter der VG Sprendlingen-Gensingen einzuladen, um das dort erfolgreich realisierte Projekt „Null-Emissions-Neubauggebiet“ vorzustellen. Die Gesprächsbereitschaft der VG Sprendlingen-Gensingen zu diesem Thema wurde uns bereits signalisiert. Intelligente Konzepte zu nachhaltiger Energieversorgung, von der ggfs. auch jetzige Anwohner profitieren könnten, würden die Attraktivität des Neubaugebietes erheblich steigern.
3. die Grundstückseigentümer zu befragen, ob an der Erschließung bzw. am Verkauf ihres Grundstückes überhaupt Interesse besteht. Dies ist die Grundvoraussetzung, um den Erfolg aller weiteren Planungen realistisch einzuschätzen.
4. die Beratung des Kompetenzzentrums für Klimawandelanpassungsfolgen hinsichtlich der verschiedenen Möglichkeiten klimawandelangepasster Bauleitplanung (Berechnung Kaltluftschneisen, Starkregenvorsorge, Wasserrückhalt/Regenwasserversickerung zur Kanalentlastung, klimawandelangepasste Bebauungspläne etc.) in Anspruch zu nehmen. Da die VG Rhein-Nahe Pilotkommune für das Projekt „Klimawandelanpassungscoach ist“, ist die Beratung für die Ortsgemeinde kostenfrei.

Bevölkerungstand / Bevölkerungsentwicklung

- Bevölkerungsstand 2000: 1.088 Einwohner
- Bevölkerungsstand 2010: 1.009 Einwohner (- 7, 3 % ggü. Jahr 2000)
- Bevölkerungsstand 2019: 1.028 Einwohner (+ 2 % ggü. Jahr 2010)

Bevölkerungstand 2019 nach Altersgruppen

- unter 20 Jahre 166 Einwohner (ca. 16 %)
- 20 bis 64 Jahre: 566 Einwohner (ca. 55 %)
- 65 Jahre und älter: 296 Einwohner (ca. 29 %)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Potenzielle Einwohnerzahl im geplanten Wohngebiet „Im Gehren“

*Annahmen: Einzelhausbebauung mit 3 bis 4 Einwohner / Grundstück,
Grundstücksgrößen von ca. 500 – 600 m², Grundstücke ca. 30 bis 40*

- Nettobauland: 2,6 ha x 0,75 = ca. 2 ha
- Potenzielle Einwohnerzahl: 3 bis 4 Einwohner x 30 bis 40 (Grundstücke)
= **90 bis 160 Einwohner**
(+ ca. 9% bis 15 % ggü. Stand 2019)

Standortalternativen	Standortfläche 1, „Am Burgweg / Im Homberg“	Standortfläche 2, „Im Gehren“	Standortfläche 3, Eignung als Ergänzungssatzung
I Kenndaten			
Größe	ca. 1,9 ha Länge(L)/Breite (B) ca. 250/60-90 m	ca. 2,7 ha L/B ca. 350/75 m	Flächen A, B und C Gesamt ca. 0,78 ha A= 0,31 ha (L/B ca. 90/35 m) B= 0,15 ha (L/B ca. 50/35m,Dreieck) C= 0,32 ha (L/B ca. 80/40 m)
Höhe ü. NN, Topografie	ca. 110 - 150 m ü. NN sehr hohe Reliefenergie, steiles Gelände, erhebliche Geländeabbrüche und Erd- bewegungen erforderlich	ca. 130 - 150 m ü. NN mittlere Reliefenergie, Erdbau erforderlich	A= ca. 110 - 120 m ü. NN B= ca. 135 - 145 m ü. NN C= ca. 120 - 140 m ü NN mittlere Reliefenergie, Erdbau erfor- derlich
Realnutzung	<ul style="list-style-type: none"> teilweise Privatgärten überwiegend dichter Baumbestand / Wäldchen Trechtingshauser Bach (Nordwest) 	<ul style="list-style-type: none"> teilweise Privatgärten Grünflächen mit Baumgruppierungen technische Einrichtungen (Strom, Wasser) 	<ul style="list-style-type: none"> A=Brachland B=Brachland, Privatgärten C=Privatgärten
Regionaler Raumordnungsplan Rheinhes-sen-Nahe	<ul style="list-style-type: none"> Kernbereich Weltkulturerbe (N) 	Kernbereich Weltkulturerbe (N)	Kernbereich Weltkulturerbe (N)
Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rhein-Nahe (wirk-sam)	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend Wohnbaufläche (Süd) teilweise gemischte Baufläche (Nord) 	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend Wohnbaufläche 	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend Fläche für die Landwirtschaft (A, B) überwiegend Wohnbaufläche (C)

Standortalternativen	Standortfläche 1, „Am Burgweg / Im Homberg“	Standortfläche 2, „Im Gehren“	Standortfläche 3, Eignung als Ergänzungssatzung
Lage und städtebauliche Einfügung	südöstlicher Ortsrand, jedoch zentrale Lage, Anbindung an bestehende Bebauung / Ortskern	südwestlicher Ortsrand, jedoch zentrale Lage, Anbindung an bestehende Bebauung / Ortskern	A, B= nordwestlicher Ortsrand, Anbindung an bestehende Bebauung, jedoch Randlage C= südwestlicher Ortsrand, jedoch zentrale Lage
Anzahl möglicher Grundstücke	ca. 18 Stück (Mischung aus Einzelhäuser, Doppelhäuser), großer Anteil an Freiflächen (aufwendige Äußere/Innere Erschließung)	ca. 45 Stück (Mischung aus Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen)	A = ca. 4 Stück B = ca. 2 Stück <u>C = ca. 4-6 Stück</u> ges.=ca. 10-12 Stück (überwiegend Einzelhäuser)
Verkehrliche Erschließung	<p>Motorisierter Individualverkehr: direkter Anschluss an bestehende Straße Im Finkenschlag, ca. 300 m Entfernung zur B 9/Mainzer Straße</p> <p>ÖPNV (Bus): ca. 150 m HBF: ca. 500 m</p> <p>Sonstiges:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchfahrung von Wohnbebauung entlang „Burgweg“ und „Im Finkenschlag“ • Bestandteil von regionalen und überregionalen Wanderwegen • Vorbelastungen durch Nutzung vorhandener Wege (z. B. Spaziergänger, Andienung der Privatgärten), hohe Nutzungsintensität 	<p>Motorisierter Individualverkehr: Abzweig über Sooneckstraße,/ ca. 250m Entfernung zur B 9/Mainzer Straße bzw. über Neuweg</p> <p>ÖPNV (Bus): ca. 300 m HBF: ca. 700 m</p> <p>Sonstiges:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Durchfahrung von Wohnbebauung • Vorbelastungen durch Nutzung vorhandener Wege (z. B. Spaziergänger, Andienung der Privatgärten), hohe Nutzungsintensität 	<p>Motorisierter Individualverkehr: A, B= Abzweig über Rheinblickstraße, Weinstraße C= Abzweig über Im Vogelsang</p> <p>ÖPNV (Bus): ca. 800 m HBF: ca. 1.200 m</p> <p>Sonstiges:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchfahrung von Wohnbebauung
Einrichtungen des täglichen Bedarfs	• ca. 500 m Entfernung	• ca. 500 m Entfernung	• ca. 900 m Entfernung

Standortalternativen	Standortfläche 1, „Am Burgweg / Im Homberg“	Standortfläche 2, „Im Gehren“	Standortfläche 3, Eignung als Ergänzungssatzung
Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsschutzgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsschutzgebiet • ca. 50 % FFH Gebiet (südlicher Teilbereich) • Schutzwürdige Biotope 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsschutzgebiet • C= ca. 10 % FFH Gebiet (südlicher Teilbereich)
Trinkwasserschutz	keine Schutzgebiete	keine Schutzgebiete	keine Schutzgebiete
Denkmalschutz	Bau- und Bodendenkmäler nicht bekannt	Bau- und Bodendenkmäler nicht bekannt	Bau- und Bodendenkmäler nicht bekannt
Schallimmissionen	<ul style="list-style-type: none"> • durch Straßen, B 9 in unmittelbarer Umgebung, vorhandene Bebauung (Schallschutz) 	<ul style="list-style-type: none"> • keine überregionalen Straßen in unmittelbarer Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> • durch Straßen, Erschließungsstraßen der unmittelbaren Umgebung • A,B durch Bahnverkehr in unmittelbarer Umgebung • A,B durch Steinbruch, Entfernung > 400 m
landschaftsökologische Empfindlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend dichter Baumbestand / Wäldchen • Trechtingshauser Bach (Nordwest) 	<ul style="list-style-type: none"> • Wechselspiel von Grünflächen bzw. Privatgärten mit Baumgruppierungen 	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Brachflächen oder Privatgärten
stadtplanerische Empfehlung	<p>schlechte Eignung</p> <p>sehr aufwendige Erschließung der Baugrundstücke aufgrund des steilen Geländes (erhebliche Erdbewegungen)</p>	<p>mittlere Eignung</p> <p>aufgrund der Lage im FFH-Gebiet Gespräch mit Kreisverwaltung und Untere Naturschutzbehörde erforderlich / ggf. Tausch mit Teilen der Standortfläche 1</p>	<p>gute Eignung</p> <p>Ergänzung vorhandener Wohnbebauung</p>

Aktennotiz

Projekt:	Wohngebietsentwicklung in der Ortsgemeinde Trechtingshausen am Rhein
Betr.:	Besprechung bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen 07.02.2017, 09.00 Uhr - 10:00 Uhr
Teilnehmer:	Herr Patschicke, Kreisverwaltung Mainz-Bingen Herr Heinrichs, Kreisverwaltung Mainz-Bingen Herr Freise-Harenberg, Kreisverwaltung Mainz-Bingen Herr Palmes, Ortsbürgermeister Trechtingshausen Herr Jestaedt, Büro JESTAEDT + Partner Frau Höche, Büro JESTAEDT + Partner
Themen:	Vorstellung von Standortflächen und Standortvergleich zur Wohngebietsentwicklung in der Ortsgemeinde Trechtingshausen am Rhein

Folgende Festlegungen wurden getroffen:

- Wohngebietsentwicklung soll aus bereits dargestellten Bauflächen des wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) hervorgehen, kein Flächentausch
- Standortfläche 1: wird aus städtebaulicher Sicht aufgrund der vorhandenen Topographie nicht befürwortet - steile Hanglage, aufwendige Erschließung, erhebliche Erdbebewegungen
- Standortfläche 2: wird aus städtebaulicher Sicht aufgrund der guten Erschließung und Nähe zum Ortskern befürwortet, jedoch Teilbereiche innerhalb von FFH-Gebiet - Verträglichkeitsprüfung nach §34 BNatSchG erforderlich, Grundlage der Verträglichkeitsprüfung sind entsprechende faunistische und botanische Erhebungen
- Standortfläche 3 mit Teilflächen A, B und C:
Flächen A und C werden aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Angliederung an bestehende Bebauungsstrukturen befürwortet - Eignung als Ergänzungssatzung
Fläche B wird aus städtebaulicher Sicht aufgrund der vorhandenen gärtnerischen Nutzung im Umfeld nicht befürwortet
- Standortfläche 4 wird aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Darstellungen im FNP sowie der Nähe zu sportlichen Anlagen bzw. zum Steinbruch nicht befürwortet

Weitere Vorgehensweise:

- Kontakt zu privaten Erschließungsträgern, Erstellung einer Bedarfs- und Marktanalyse, Prüfung der Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke der Standortfläche 2
- Vorstellung der Ergebnisse in der Gemeinderatssitzung der Ortsgemeinde Trechtingshausen, Abstimmung der weiteren Vorgehensweise
- Entscheidung über faunistische und botanische Erhebungen sowie Verträglichkeitsprüfung

Festsetzung Photovoltaik gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind im Bebauungsplan Vorgaben etwa zur verpflichtenden Montage von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie rechtlich möglich:

Hinweis:

- keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung eines Anschluss- und Nutzungszwangs, da nur bodenrechtlich relevante Vorgaben im Bebauungsplan getroffen werden können.
- Möglichkeit, die o.g. Regelungen ebenso wie die Nutzung der Anlagen in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.
- Für Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien ist es erforderlich, dass für die Vollziehbarkeit die Art der technischen Anlage konkret benannt und begründet wird. Hierzu wird es in der Regel fachgutachterlicher Beratung und der Einbindung in ein schlüssiges Energiekonzept bedürfen. In jedem Fall ist eine qualifizierte Ableitung und Begründung der Regelungen erforderlich.