

Vermerk über die

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die**
- **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.**

Hinweis: Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden wiederholt. Die im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung eingegangenen Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, sofern sie nicht im Zeitraum der wiederholten Offenlage erneut eingegangen sind.

Die Abwägung und Beschlussfassung der Stellungnahmen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Sitzung des Verbandsgemeinderates Gau-Algesheim am 08.02.2022 erfolgt. Sofern Anregungen, Hinweise oder Bedenken aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren in der Offenlage wiederholt wurden, werden die dort gefassten Abwägungsvorschläge und Beschlussvorlagen nachrichtlich aufgeführt. *Diese Texte werden in der Schriftart Times New Roman und kursiv dargestellt.*

1. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligungszeitraum erste Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: 09.03.2022 bis einschließlich 15.04.2022
 Eingegangene Stellungnahmen: 14

Wiederholung der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum: 08.07.2022 bis einschließlich 08.08.2022
 Eingegangene Stellungnahmen: 12

Nr.	Einwender	Schreiben vom Eingang am	abwägungsrelevante Anregungen	nicht berührt / ohne abwägungsrelevante Anregungen/
1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	vom 18.03.2022 am 18.03.2022 vom 21.07.2022 am 21.07.2022		X X
2.	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	vom 21.04.2022 am 22.04.2022		X
3.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie	vom 21.04.2022 am 21.04.2022	X	

Nr.	Einwender	Schreiben vom Eingang am	abwägungsrelevante Anregungen	nicht berührt / ohne abwägungsrelevante Anregungen/
		vom 12.07.2022 am 12.07.2022	X	
4.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege	vom 06.04.2022 am 06.04.2022 vom 05.08.2022 am 05.08.2022	X X	
5.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	vom 12.04.2022 am 12.04.2022 vom 05.08.2022 am 05.08.2022	X X	
6.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht	vom 07.04.2022 am 07.04.2022		X
7.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum, Rheinhausen-Nahe-Hunsrück	vom 11.04.2022 am 13.04.2022 vom 19.07.2022 am 20.07.2022		X X
8.	Landesbetrieb Mobilität Worms	vom 21.04.2022 am 23.04.2022 vom 02.08.2022 am 05.08.2022		X X
9.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	vom 06.04.2022 am 06.04.2022 vom 11.08.2022 am 12.08.2022	X X	
10.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung	vom 25.07.2022 am 25.07.2022		X

Nr.	Einwender	Schreiben vom Eingang am	abwägungsrelevante Anregungen	nicht berührt / ohne abwägungsrelevante Anregungen/
11.	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	vom 12.05.2022 am 12.05.2022 vom 22.07.2022 am 22.07.2022	X X	
12.	Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein	vom 07.04.2022 am 12.04.2022		X
13.	Abwasserzweckverband „Untere Selz“	vom 14.04.2022 am 14.04.2022 vom 21.07.2022 am 21.07.2022		X X
14.	Deutsche Bahn AG	vom 06.04.2022 am 06.04.2022 vom 19.07.2022 am 19.07.2022	X X	
15.	Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH	vom 07.04.2022 am 11.04.2022 vom 29.07.2022 am 01.08.2022		X X

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
3.	Generaldirektion Kulturrelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz	<ul style="list-style-type: none"> <i>Hinweis, dass aus dem Areal archäologische Funde bekannt sind und es sich somit um eine archäologische Verdachtsfläche handelt.</i> <i>Empfehlung einer geomagnetischen Voruntersuchung.</i> 	<p><i>Es wurden geomagnetische Voruntersuchungen vom Sachverständigenbüro A.E.G.I.S - Archäologische Dokumentation Patrick Mertl für eine ca. 1,7 ha große Teilfläche des Plangebiets durchgeführt. Im Messbild ergaben sich vereinzelt Hinweise auf mögliche archäologische Befunde, die jedoch aufgrund der vielen umliegenden Störungen nur bedingt aussagekräftig sind. In den Parzellen 73 und 74 ließen sich größere Anomalien beobachten, die in ihrer Funktion und Datierung unklar sind. Im Anschluss an die Baufeldfreimachung werden vor Baubeginn die bisher nicht untersuchten Flächen des Plangebiets in einer Größenordnung von ca. 3,3 ha mittels geomagnetischer Prospektion untersucht. Es wird empfohlen, die Flächen, auf denen sich im Rahmen der durchgeführten Prospektion größere Anomalien beobachten lassen, durch weitere Baggersondungen zu untersuchen.</i></p>	kein Beschluss erforderlich
		<ul style="list-style-type: none"> <i>Hinweise zum Umgang mit möglichen archäologischen Befunden.</i> 	<p><i>Entsprechende Hinweise zum Umgang mit möglichen archäologischen Befunden sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan unter Punkt 3.1 „Archäologische Bodenfunde“ enthalten.</i></p>	kein Beschluss erforderlich
		<ul style="list-style-type: none"> <i>Hinweis, dass der Beginn der Erdarbeiten vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail bei der GDKE Landesarchäologie Mainz anzuzeigen ist.</i> 	<p><i>Der Hinweis wird im Umweltbericht in Kapitel 8.4.8 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ redaktionell ergänzt.</i></p>	kein Beschluss erforderlich
		<ul style="list-style-type: none"> <i>Empfehlung, die geomagnetische Untersuchung zu vervollständigen und klärende Baggersondungen im Bereich der Anomalien in Abstimmung mit der GDKE durchzuführen.</i> 	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Flächennutzungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Im Anschluss an die Baufeldfreimachung werden vor Baubeginn die bisher nicht untersuchten Flächen des Plangebiets in einer Größenordnung von ca. 3,3 ha mittels geomagnetischer Prospektion untersucht und die weitere Vorgehensweise mit der GDKE abgestimmt.</i></p>	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
4.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, das sich im nordöstlichen Plangebiet ein Kulturdenkmal befindet, dass nicht beeinträchtigt werden darf. Hinweis, dass von einer Beeinträchtigung des Kulturdenkmals jedoch nicht auszugehen ist. 	Der Hinweis wird im Umweltbericht in Kapitel 8.4.8 „Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ redaktionell ergänzt und ist bei nachgeordneten Planungen zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
5.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis auf den im Baugrundgutachten nachgewiesenen, erhöhten Zink-Gehalt in einer Mischprobe, der teilweise den Prüfwert für die planungsrechtlich zulässige Wohnnutzung inkl. Kinderspielflächen überschreitet. Empfehlung, hinsichtlich des Zink-Gehaltes weitere Untersuchungen durchzuführen. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Flächennutzungsplanverfahrens und im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass auf den Weinanbauflächen mit hohen Bodengehalten an Kupfer zu rechnen ist. Empfehlung, eine Untersuchung der oberen 60 cm im Bereich der geplanten Wohnnutzung durchzuführen. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Flächennutzungsplanverfahrens und abschließend im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Gemäß Aussage des Sachverständigenbüros liegen die im Rahmen des Baugrundgutachten ermittelten Kupfergehalte im Feststoff zwischen 16 und 74 mg/kg und sind demnach unauffällig. Auch der tiefer anstehende Boden im Bereich des geplanten Wohngebiets zeigt vergleichbare Kupfergehalte im Feststoff und nicht nachweisbare Gehalte im Eluat. Es bedarf somit keiner Maßnahmen zum Bodenschutz im Bereich des geplanten Wohngebiets.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
9.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden. Empfehlung einer Kooperation mit der Stiftung Kulturlandschaft. 	Ein Teilausgleich erfolgt innerhalb des Änderungsbereichs auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches ausgeglichen.</p> <p>Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen und der Ortsgemeinde. Im Rahmen des Vertrages verpflichtet sich die Stiftung fachlich geeignete Grundstücke anzukaufen sowie die erforderlichen naturschutzfachlichen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen und dauerhaft sicherzustellen.</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis zur Umsetzung des 5 m breiten Grünstreifens zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und dem Plangebiet. • Hinweis auf die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) und die Zugänglichkeit der Flächen zur Pflege. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Die vorgesehene Eingrünung des Plangebiets ist im Bebauungsplan als Anpflanzflächen festgesetzt und somit umzusetzen. Die erforderlichen Abstände gemäß LNRG werden eingehalten. Die Pflege des Grünstreifens erfolgt von den privaten Grundstücken aus. Ein Pflegeweg ist nicht erforderlich.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
11.	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass ein Formalfehler vorliegt, da die der Auslegungszeitraum zu kurz bemessen wurde. Zudem fiel das Fristende auf einen Feiertag. Die Offenlage ist zu wiederholen. 	<p>Die Offenlage wurde im Zeitraum vom 08.07.2022 bis einschließlich dem 08.08.2022 wiederholt.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass hinsichtlich der Planzeichnung die Gaulsheimer Straße im Änderungsbereich liegt, jedoch nicht in der Legende dargestellt ist. • Anregung, den Verfahrensvermerk zu vergrößern. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung redaktionell angepasst.</p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass es keiner Ausfertigung des Flächennutzungsplanes bedarf und der Ausfertigungsvermerk entsprechend entfallen kann. 		
		<ul style="list-style-type: none"> Anregung, die Ökokontoflächen „Spelzenberg“ in der Planzeichnung als Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darzustellen. 	Die Ökokontoflächen „Spelzenberg“ sind im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Gau-Algesheim bereits als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Eine Darstellung im Zuge der Flächennutzungsplanänderung ist demnach nicht erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis auf die Rechts- und Betreuungsansprüche im Sinne des Kindertagesstättengesetzes. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Flächennutzungsplanverfahrens.	kein Beschluss erforderlich
14.	Deutsche Bahn AG	<ul style="list-style-type: none"> <i>Bauliche Anlagen müssen in einem Abstand von mind. 6 m zur Gleismitte errichtet werden.</i> 	<i>Die in der 29. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Bauflächen befinden sich in einer Entfernung zur Gleismitte von mind. 30 m.</i>	kein Beschluss erforderlich
		<ul style="list-style-type: none"> <i>Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</i> 	<p><i>Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Flächenutzungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Aufgrund des Trassenverlaufs der Bahn in einer Troglage (Höhenlage ca. 8 m unter Höhenlage des Änderungsbereiches) und der dichten Gehölzbestände in den Böschungsbereichen der Bahn, ist das Plangebiet von den Gleisen aus nicht sichtbar. Darüber hinaus können aus den vorgeesehenen Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens keine potenziellen visuellen Störungen in Richtung der Bahntrasse abgeleitet werden.</i></p>	kein Beschluss erforderlich
		<ul style="list-style-type: none"> <i>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.</i> 	<i>Oberflächenwasser und sonstige Abwässer werden nicht über Bahngrund abgeleitet. Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das mit der SGD Süd sowie dem AVUS abgestimmt wurde.</i>	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Gemäß dem Entwässerungskonzept wird das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen im Plangebiet in ein zentrales Regenrückhaltebecken im Norden des Geltungsbereiches eingeleitet. Der Ablauf aus dem Regenrückhaltebecken wird im Bereich der Kreuzung „Gaulsheimer Straße / Am Bahnhof“ an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen.</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Hinsichtlich Wohnplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</i> 	<p><i>Es wurde ein Schallgutachten erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird. Im Rahmen des Gutachtens wurden schallschützende Maßnahmen definiert, die zu einer Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den bestehenden Schallimmissionen führen. Diese wurden im parallel laufenden Bebauungsplan festgesetzt.</i></p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
		<p><i>Allgemeine Hinweise zu:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Abstandsflächen,</i> • <i>Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite,</i> • <i>Bauarbeiten,</i> • <i>Einfriedung,</i> • <i>Kabel und Leitungen,</i> • <i>Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen,</i> • <i>Betreten von Bahngelände,</i> • <i>Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen,</i> • <i>Haftungspflicht des Planungsträgers/Bauherrn.</i> 	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Flächennutzungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</i></p>	<p><i>kein Beschluss erforderlich</i></p>

2. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligungszeitraum erste Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 17.03.2022 bis einschließlich 15.04.2022

Eingegangene Stellungnahmen: Keine

Wiederholung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum: 08.07.2022 bis einschließlich 08.08.2022

Eingegangene Stellungnahmen: 4

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungsre- levante Anre- gungen	Ohne abwä- gungsrelevante Anregungen
1.	Einwender 1	vom 19.07.2022 am 20.07.2022	X	
2.	Einwender 2	vom 21.07.2022 am 21.07.2022	X	
3.	Einwender 3	vom 22.07.2022 am 22.07.2022	X	
4.	Einwender 4	vom 08.08.2020 am 08.08.2020	X	

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	Einwender 1	<ul style="list-style-type: none"> Der Einwender verweist auf das Finanzierungsmodell zur Kreisstraße und bittet um Darstellung des aktuellen Sachstandes. 	<p>Fragen zur Finanzierung sind nicht Regelungsgegenstand eines Flächennutzungsplanverfahrens.</p> <p>Die Finanzierung der neue Kreisstraße wird durch privatrechtliche Kostentragungsverträge zwischen dem privaten Erschließungsträger und den künftigen Grundstückseigentümern sichergestellt. Die Details für den Ausbau der neuen Kreisstraße werden zuvor mit LBM und Kreis abgestimmt. Im Anschluss wird die neue Kreisstraße auf Grundlage des Erschließungsvertrags zwischen der Ortsgemeinde und dem privaten Erschließungsträger gebaut. Nach Ausführung und Abnahme der neuen Kreisstraße durch die Gemeinde stellt die Gemeinde den Antrag auf Einstufung als Kreisstraße.</p>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis auf den überdimensionierten Straßenquerschnitt der neuen K 11. Bedenken hinsichtlich des passgenauen Anschlusses der neuen K 11 an den Binger Weg. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Flächennutzungsplanverfahrens und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Der gewählte Straßenquerschnitt der neuen K 11 mit einer Gesamtbreite von 11,5 m beinhaltet einen 6,5 m breiten Fahrbahnbereich, beidseitige Fußwege mit einer Breite von je 1,5 m sowie einen 2,0 m breiten Streifen mit Baumpflanzungen und Besucherstellplätzen. Der Straßenquerschnitt entspricht den gesetzlichen Vorgaben und wurde fachbehördlich mit dem LBM abgestimmt. Der Fahrbahnbereich sowie die beidseitigen Fußwege der neuen K 11 entsprechen zudem im Wesentlichen dem Straßenquerschnitt des Binger Wegs. Durch den Anschluss an den Binger Weg entfällt lediglich der 2,0 m breite Streifen</p>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			mit Baumpflanzungen und Besucherstellplätzen.	
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweise zu verkehrsrechtlichen Anordnungen auf der bestehenden Kreisstraße und der zukünftigen Verkehrsführung auf der K 11 sowie dem Binger Weg. 	Verkehrsplanerische Konzepte sowie verkehrsrechtliche Anordnungen, wie z.B. geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen sind nicht Regelungsgegenstand eines Flächennutzungsplanverfahrens.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass gemäß Schallgutachten die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Wohngebiet im Bereich der neuen K 11 deutlich überschritten werden und demnach von den Grundstückseigentümern entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. 	Es wurde ein Schallgutachten erstellt, das fachbehördlich mit der SGD Süd abgestimmt wurde. Im Rahmen des Gutachtens wurden schallschützende Maßnahmen definiert, die zu einer Verträglichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen mit den vorhandenen und zu erwartenden Schallimmissionen führen. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass das Schallgutachten nur auf Basis von Annahmen, Befragungen und Berechnungen erstellt wurde und keine aktiven Messungen durchgeführt wurden. Die angegebenen Lärmbelastungen entsprechen nicht der Realität und sind etwas überspitzt dargestellt. 	Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) fordern ausdrücklich, die Schallimmissionen zu berechnen. Eine Schallpegelmessung eignet sich hierfür nicht, da die Messung immer von den jeweils gerade vorherrschenden Randbedingungen abhängt (z.B. Witterungseinflüsse, Hintergrundgeräusche oder auch schwer erfassbare - auch längerfristige - zeitliche Schwankungen, z.B. der Verkehrsstärke) und demzufolge immer nur Momentaufnahmen an einzelnen Messorten zulässt. Die Methodik und die Berechnungsgrundlagen sind dem Schallgutachten zu entnehmen. Den Berechnungen liegen Prognosedaten zugrunde, die im Sinne der Rechtssicherheit das Worst-Case-Szenario abbilden. Der Schallschutznachweis ist abschließend im	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

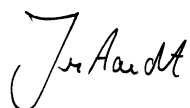
Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.	
		<ul style="list-style-type: none"> • Es sei nicht nachvollziehbar, warum hinter den Grundstücken Kempfer Weg 5, 7 und 9 noch ein eingeschränktes Gewerbegebiet quasi ins Wohngebiet eingebracht wird. • Die Argumentation, Lärm aus dem bestehenden Gewerbegebiet zu reduzieren, ergibt sich nicht aus dem Gutachten. • Es sei zudem nicht nachvollziehbar, warum das Gutachten keine Betrachtung ohne diese 3 Grundstücke beinhaltet. Bitte, dies im Gutachten zu ergänzen. 	Die Planung entspricht dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Demnach sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß den Rasterlärmkarten des Schallgutachtens werden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet in diesem Bereich deutlich überschritten. Im Hinblick auf die Nutzungsverträglichkeit wird deshalb ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, das als Immissionspuffer zwischen dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbebauung fungiert. Zum Schutz der Wohnnutzung sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Gutachten wurde fachbehördlich mit der SGD Süd Gewerbeaufsicht abgestimmt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass gemäß den vorliegenden Planunterlagen auf den Grundstücken des eingeschränkten Gewerbegebiets Lärmschutzmaßnahmen zum Wohngebiet erforderlich sind, die jedoch nicht konkret im Gutachten benannt werden. 	Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind bereits Bestandteil des Schallgutachtens und können den Kapiteln 5 sowie 6 entnommen werden. Die Schallschutzmaßnahmen werden zudem im Bebauungsplan festgesetzt.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung hinterlegten Annahmen und Aufnahmen zum Plangebiet teilweise bereits seit Frühjahr 2019 überholt sind und nicht der Realität entsprechen. Dies sollte angepasst werden. 	Die Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2017, die Gegenstand der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 3) ist, wurde im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Zauneidechse (Anlage 4) bei zwei Geländebegehungen im Jahr 2020 validiert und	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			aktualisiert. Wesentliche Veränderungen wurden berücksichtigt und die betroffenen Biotoptypen entsprechend angepasst. Eine Anpassung des Gutachtens ist demnach nicht erforderlich.	
2.	Einwender 2	<p>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finanzierungsmodell neue K 11, • Straßenquerschnitt neue K 11, • Datengrundlage und Methodik des Schallgutachtens, • Schallschutzmaßnahmen, • Verkehrsrechtliche Anordnungen, • Biotoptypenkartierung. <p>Diese Aspekte wurden bereits von Einwender 1 hervorgebracht und in die Abwägung eingestellt. Hierzu wird auf die lfd. Nr. 1 verwiesen.</p>	siehe Abwägung lfd. Nr. 1	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
3.	Einwender 3	<p>Die Anregungen des Einwenders betreffen folgende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finanzierungsmodell neue K 11, • Straßenquerschnitt neue K 11, • Datengrundlage und Methodik des Schallgutachtens, • Schallschutzmaßnahmen, • Verkehrsrechtliche Anordnungen, • Biotoptypenkartierung. <p>Diese Aspekte wurden bereits von Einwender 1 und 2 hervorgebracht und in die Abwägung eingestellt. Hierzu wird auf die lfd. Nr. 1 verwiesen.</p>	siehe Abwägung lfd. Nr. 1	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
4.	Einwender 4	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass im Schallgutachten bei dem bestehenden Gewerbegebiet der Teil des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen nicht berücksichtigt wurde. 	Grundlage für die Beurteilung der bestehenden Vorbelastungen durch Gewerbelärmmissionen aus dem Gewerbegebiet I war die Aufnahme der bestehenden Gewerbebetriebe anhand von bestehenden Unterlagen und Betriebsbefragungen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
			Mit Blick auf den zulässigen Störgrad im eingeschränkten Gewerbegebiet, wonach Gewerbebetriebe nur zulässig sind, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören, haben die genehmigten Gewerbebetriebe dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm einhalten werden.	
		<ul style="list-style-type: none"> Hinsichtlich der Firma Schnell wurden nicht alle Schallquellen, wie z.B. die Tankstelle oder der Waschplatz, im Schallgutachten berücksichtigt. 	Es wurden alle Schallquellen, die dem Betrieb zuzuordnen sind, im Schallgutachten berücksichtigt. Zur schalltechnischen Beurteilung wurden sämtliche Schallquellen zu zwei sogenannten Flächenschallquellen zusammengefasst. Die Methodik und die Berechnungsgrundlagen sind dem Schallgutachten zu entnehmen.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Frage, warum das geplante Regenrückhaltebecken an der vorgesehenen Stelle errichtet werden soll. 	Aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen im Plangebiet ist zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ein zentrales Regenrückhaltebecken (RBB) erforderlich. Der Standort des RRB ergibt sich aus der topographischen Situation im Plangebiet, wonach sich der Tiefpunkt des Gebietes im Norden befindet.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Frage, warum sich die Ausgleichsfläche im Norden befindet und diese Fläche nicht als zusätzliches Bauland verwendet wird. 	Durch die Planung werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse in Anspruch genommen. Im Vorgriff auf die Umsetzung der Planung ist deshalb die Umsiedlung der Tiere und die Kompensation der beanspruchten Lebensräume erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht stellen die Flächen im Norden des Plangebiets einen optimal aufwertbaren Lebensraum für Zauneidechsen dar. Darüber hinaus ist durch die direkte Nachbarschaft zum Eingriffsbereich ein hinreichender Biotopverbund gegeben.	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass im Rahmen der Planung die Schmutz- und Staubimmissionen, die durch das Gewerbegebiet I entstehen, nicht betrachtet wurden. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Flächennutzungsplanverfahrens und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Die Betriebe im Gewerbegebiet I haben gemäß Baugenehmigung dafür zu sorgen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionswerte eingehalten und erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile durch Lärm- oder Staubemissionen vermieden werden. Eine gesonderte Betrachtung ist nicht erforderlich.</p>	<i>kein Beschluss erforderlich</i>
		<p>Weitere Anregungen des Einwenders betreffen folgende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eingeschränktes Gewerbegebiet als Immissionspuffer zum geplanten Wohngebiet. <p>Diese Aspekte wurden bereits von Einwender 1, 2 und 3 hervorgebracht und in die Abwägung eingestellt. Hierzu wird auf die lfd. Nr. 1 verwiesen.</p>	siehe Abwägung lfd. Nr. 1	<i>kein Beschluss erforderlich</i>

JESTAEDT + Partner



Mainz, den 20.09.2022