

| Lfd. Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|----------|---|--|--|
| 1. | Abwasserzweckverband „Untere Selz“ Am Goldenen Lamm 1 55262 Ingelheim E-Mail vom 11.04.2025 E-Mail vom 07.10.2025 | <p><i>Im Rahmen des o. g. Verfahrens verweisen wir zur Vermeidung von Wiederholungen zunächst voll umfänglich auf unsere Stellungnahme vom 11.04.2025.</i></p> <p>In o.g. Verfahren möchten wir folgende Äußerungen machen:</p> <p>Bezüglich des 4 m breiten Korridors möchten wir darum bitten, die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Abwasserzweckverbandes „Untere Selz“ zu veranlassen.</p> <p>Wir möchten außerdem darauf hinweisen, dass auf dieser Fläche zum Schutz der Kanalleitungen das Pflanzen von Bäumen 1. und 2. Ordnung unterbleiben muss. Sträucher können geduldet werden.</p> <p>Allen weiteren Äußerungen zum Thema Abwasserbeseitigung können wir vollumfänglich zustimmen, da im Vorfeld das entsprechende Konzept mit unserem Hause abgestimmt wurde.</p> <p><i>Ergänzend hierzu weisen wir auf folgenden Umstand hin: Nach derzeitigem Stand soll die Entwässerung des Gebietes im klassischen Trennsystem im Freispiegelgefälle erfolgen und zwar im Anschlussbereich in der Ingelheimer Straße (L 428). Vor diesem Hintergrund bzw. zum Schutz der Kanaltrasse wurde im Planteil eine 4 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kanaltrasse“ festgesetzt (vgl. auch Ziffer A.9.4 der textlichen Festsetzungen). Zur Sicherung der Entwässerung bzw. Entsorgung ist diese Fläche ergänzend mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Untere Selz zu belasten.</i></p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die ist kein abzuwägender bauleitplanerischer Belang. Die Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des AVUS kann im Zuge der Umlegung erfolgen.</p> <p>Der Anregung wird/wurde bereits gefolgt. Der Korridor ist/wird mit folgender Maßgabe festgesetzt: <i>Die Fläche darf unter Berücksichtigung der Auflagen zum Schutz der Kanäle (u.a. keine Baumpflanzungen) und des jederzeitigen Zutritts für Kontrolle, Wartung, Reparatur und Erneuerung von den Eigentümern der angrenzenden Gärten mitgenutzt werden.</i></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des AVUS festgesetzt.</p> |
| 2. | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn Az: 45-60-00 / IV-0366-25-BBP Schreiben vom 28.02.2025 E-Mail vom 04.09.2025 | <p><i>Unsere Stellungnahme vom 28.02.2025 bleibt weiterhin bestehen.</i></p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| 3. | DB Service Immobilien GmbH NL Frankfurt Camberger Straße 10 60327 Frankfurt/Main | Keine Stellungnahme eingegangen. | <p>Kenntnisnahme</p> |
| 4. | Deutsche Telekom Technik GmbH | <i>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 21.02.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</i> | <p>Kenntnisnahme</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|---|--|---|
| | Technik Niederlassung Südwest Wallstraße 88 55122 Mainz Schreiben vom 21.02.2025 Schreiben vom 07.10.2025 | <p>Die Telekorn Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigemümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG hat die Deutsche Telekorn Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekorn müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommuni-</p> | <p>Kenntnisnahme Die Trasseneinkunft wurde eingeholt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf der Ebene des Bebauungsplans wird keine Vorfestlegung über die technische Versorgung bzw. die notwendigen Versorgungsleitungen getroffen. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt die erforderliche Konkretisierung die notwendige Trassenkoordination.</p> <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungs- und Freianlagenplanung.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme ist unvollständig. Unabhängig davon betrifft dies erst die nachgelagerte Erschließungsplanung und die dort erforderliche und erfolgende Trassenkoordination.</p> <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung und die dort erforderliche und erfolgende Trassenkoordination. Die frühzeitige Abstimmung ist üblich und vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|--|---|
| | | <p>kationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung der Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungs-gebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungs- und Freianlagenplanung. Dies ist gängige Praxis und ist auch so vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird nicht dargelegt was mit „folgenden Flächen“ gemeint ist.</p> |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung und die dort erforderliche und erfolgende Trassenkoordination.</p> <p>Die frühzeitige Abstimmung ist üblich und vorgesehen.</p> <p>Der Erschließungsträger verfügt über keine Flächen im Baugebiet.</p> <p>Das Aufstellen von Schaltschränken erfolgt i.d.R. auf öffentlicher (Verkehrs-) Fläche.</p> <p>Nur großem Flächenbedarf ist dieser mit Standortangabe frühzeitig vom Vorsorger anzumelden, damit im Zuge der Umlegung Flächen ausparzelliert und der Gemeinde hierfür zugeteilt werden können.</p> |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung und die dort erforderliche und erfolgende Trassenkoordination.</p> <p>Die frühzeitige Abstimmung ist üblich und vorgesehen.</p> |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans werden keine Verkehrsflächen mehr verändert.</p> <p>Er ist Grundlage für die nachgelagerte Erschließungsplanung und Trassenkoordination.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|---|---|---|
| 5. | Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde Rüdesheimer Straße 60-68 55545 Bad Kreuznach Az: GA08_910 Schreiben vom 21.03.2025 <i>Elektronischer Brief vom 19.09.2025</i> | Seitens unserer Dienststelle als Flurbereinigungsbehörde bestehen keine Bedenken. Die Belange der Flurbereinigung werden nicht tangiert. <i>Wie wir bereits mit Schreiben vom 21. März 2025 mitgeteilt haben, bestehen seitens unserer Dienststelle als Flurbereinigungsbehörde keine Bedenken.</i> <i>Die Belange der Flurbereinigung werden nicht tangiert.</i> | Kenntnisnahme |
| 6. | EWR Netz GmbH Klosterstraße 16 67547 Worms Az: AEXT2500063/01 Schreiben vom 19.02.2025 <i>Schreiben vom 04.09.2025</i> | <p><i>Wir verweisen auf unsere bisherige Stellungnahme AEXT-Nr. 2500063/01.</i></p> <p>Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung oder Baumaßnahme.</p> <p>Zurzeit sind in diesem Planungs-/Baubereich keine Netzausbauarbeiten geplant oder in der Ausführung.</p> <p>Wir beabsichtigen innerhalb Ihres Planungs-/Baubereiches eigene Leitungen zu verlegen und schlagen deshalb vor, die Arbeiten zu koordinieren und gemeinsam auszuführen.</p> <p>Dies betrifft die Sparten Niederspannung, Mittelspannung und Straßenbeleuchtung.</p> <p><i>Dies betrifft die Sparten NSK, MSK und SBK.</i></p> <p>Hierfür benötigen wir vom aktuellen Bebauungsplan eine DWG oder DXF Datei im UTM Koordinatensystem.</p> <p>Wichtiger Hinweis</p> <p>Damit die Arbeiten planerisch koordiniert und ausgeführt werden können, ist ein Bauzeitenplan erforderlich. Sollte dieser noch nicht erstellt worden sein, nennen Sie uns bitte das Ausführungsjahr.</p> <p>Im Zuge der Vorverlegung von Erdkabeln, bitten wir Sie uns die Eigentümer der Grundstücke zu nennen.</p> <p>Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.</p> <p>Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung und die dort erforderliche und erfolgende Trassenkoordination.</p> <p>Die frühzeitige Abstimmung ist üblich und vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung und die dort erforderliche und erfolgende Trassenkoordination.</p> <p>Dies erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung und die dort erforderliche und erfolgende Trassenkoordination.</p> <p>Kenntnisnahm</p> <p>Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung und Trassenkoordination.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|---|---------------------------------|---|---------------------------|-------|--|-------------------------------|-------|--|---------------------------|-------|--|---------------------------------|--|------|---|-------|-----|---|-------|--|---|-------|-------|---|-------|-------|--------------------------------|-------|--|---|
| | | <p>Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen. Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.</p> <p>Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Mindesabstand licher Abstand</th><th>/ Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Niederspannungs- kabel</td><td>0,2 m</td><td></td></tr> <tr> <td>Straßenbeleuch- tungskabel</td><td>0,2 m</td><td></td></tr> <tr> <td>Mittelspannungs- kabel</td><td>0,2 m</td><td></td></tr> <tr> <td>Mittelspannungs- freileitung</td><td></td><td>10 m</td></tr> <tr> <td>Wassertranspor- tleitung (Kennz. HW)</td><td>1,5 m</td><td>5 m</td></tr> <tr> <td>Wasserverteilungs- leitung (Kennz. VW)</td><td>0,4 m</td><td></td></tr> <tr> <td>Gas Hochdruck- leitung (Kennz. HGD)</td><td>1,5 m</td><td>3,0 m</td></tr> <tr> <td>Gas Mitteldruck- leitung (Kennz. VGM)</td><td>0,4 m</td><td>1,5 m</td></tr> <tr> <td>Gas Niederdruck (Kennz. VG)</td><td>0,4 m</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Be-standspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen. Eine Rohrleitungsauskunft erhalten Sie über unsere Mailadresse: leitungsauskunft@ewr-netz.de.</p> | | Mindesabstand licher Abstand | / Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte | Niederspannungs- kabel | 0,2 m | | Straßenbeleuch- tungskabel | 0,2 m | | Mittelspannungs- kabel | 0,2 m | | Mittelspannungs- freileitung | | 10 m | Wassertranspor- tleitung (Kennz. HW) | 1,5 m | 5 m | Wasserverteilungs- leitung (Kennz. VW) | 0,4 m | | Gas Hochdruck- leitung (Kennz. HGD) | 1,5 m | 3,0 m | Gas Mitteldruck- leitung (Kennz. VGM) | 0,4 m | 1,5 m | Gas Niederdruck (Kennz. VG) | 0,4 m | | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung und die dort erforderliche und erfolgende Trassenkoordination.</p> |
| | Mindesabstand licher Abstand | / Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Niederspannungs- kabel | 0,2 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Straßenbeleuch- tungskabel | 0,2 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mittelspannungs- kabel | 0,2 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mittelspannungs- freileitung | | 10 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wassertranspor- tleitung (Kennz. HW) | 1,5 m | 5 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wasserverteilungs- leitung (Kennz. VW) | 0,4 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gas Hochdruck- leitung (Kennz. HGD) | 1,5 m | 3,0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gas Mitteldruck- leitung (Kennz. VGM) | 0,4 m | 1,5 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gas Niederdruck (Kennz. VG) | 0,4 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|---|--|
| | | <p>Für Informationen, Planungen und Angebote zum Ausbau der Straßenbeleuchtung wenden Sie sich bitte direkt an Herrn Oliver Ziemba. Sie erreichen ihn per E-Mail unter sbl@ewr-netz.de.</p> <p><i>Für Informationen, Planungen und Angebote zum Ausbau der Straßenbeleuchtung wenden Sie sich bitte direkt an Nicolas Kleinz. Sie erreichen ihn per E-Mail unter sbl@ewr-netz.de.</i></p> | |
| | | <p>Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie muss eine Transformatorenstation errichtet werden. Die benötigte Versorgungsfläche haben wir, unter Angabe der Grenzabstände und Maße, in die beigefügte Plankopie eingezeichnet. Die von uns verwendeten getypeten Stationsgebäude mit Flachdach entsprechen den behördlichen Anforderungen, den Regeln der Technik und zusätzlichen Festlegungen, die sich aus der Forderung nach sicherem Betrieb, insbesondere der des Personenschutzes ergeben.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> |
| | | | <p>Der Standort wird noch weiter im Detail abgestimmt.</p> |
| | | | <p>Für den erforderlichen Standort wird im Entwurf eine Versorgungsfläche gem.</p> |
| | | | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.</p> |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|---|---|
| | | <p>Transformatorenstationen um technische Betriebseinrichtungen handelt, akzeptieren wir in der Regel für den Ankauf der Grundfläche maximal den Gewerbeblächenpreis. In diesem Zusammenhang steht Ihnen Herr Selbert, Tel. 06731 405-488 zur Verfügung</p> <p>Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.</p> <p>Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z. B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB bitten wir Sie, uns den Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bekannt zu geben.</p> <p>Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlegungen vorhandener Leitungen werden dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.</p> <p>Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhenniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen.</p> <p>Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungs- und Freianlagenplanung und die dort erforderliche und erfolgende Trassenkoordination</p> <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungs- und Freianlagenplanung und die dort erforderliche und erfolgende Trassenkoordination</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es erfolgt die vorgeschriebene amtliche Bekanntmachung und keine individuelle Benachrichtigung. Bei der sich anschließenden Erschließungsplanung werden die Versorger frühzeitig einbezogen.</p> <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung und die dort erforderliche und erfolgende Trassenkoordination. Die Kostenerstattung ist üblich. Im vorliegenden Fall werden keine Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlegungen erwartet.</p> <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung und die dort erforderliche und erfolgende Trassenkoordination.</p> |
| 7. | Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Abteilung Landesdenkmalpflege Schillerstraße 44 55116 Mainz | Keine Stellungnahme eingegangen. | Kenntnisnahme |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|---|--|--|
| 8. | Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Große Langgasse 29 55116 Mainz E-Mail vom 24.02.2025 | <p>Aus Sicht der Denkmalfachbehörde GDKE/Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken.</p> <p>Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenseite Mainz und der Direktion Landesdenkmalpflege/Fachbereich Praktische Denkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p> | Kenntnisnahme |
| | Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Große Langgasse 29 55116 Mainz Schreiben vom 04.04.2025 Schreiben vom 19.09.2025 identisch | <p>In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im eigentlichen Geltungsbereich der o.g. Planung zwar keine Fundstelle verzeichnet, aber im unmittelbaren nordöstlichen Umfeld. Es handelt sich dabei um eine nicht exakt kartierbare Fundmeldung aus dem Jahr 1931 (unsere Fundstelle Schwabenheim Nr.: 12.1). Beim Roden eines Weinberges stieß man auf zwei fränkische Gräber. Die Meldung hat den Zusatz: „Hier sollen bereits früher Gräber beobachtet worden sein.“ Da fränkische Gräberfelder oft erhebliche Ausmaße besitzen, handelt es sich zumindest bei dem nordöstlichen Bereich um eine archäologische Verdachtsfläche. Hier bedarf es zunächst einer Sachstandsermittlung.</p> <p>Aus diesem Grunde müssen wir das o.g. Vorhaben zurzeit ablehnen. Wir bitten Sie um die Vereinbarung eines Gesprächstermins, um die näheren Umstände und die weitere Vorgehensweise besprechen zu können.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]).</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> | Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt. Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient dazu etwaigen Abstimmungs- und Untersuchungsbedarf zu klären. |
| | Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Erdgeschichte Niederberger Höhe 1 | <p>Wir haben das unten angeführte Vorhaben zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus Sicht der Denkmalfachbehörde GDKE/Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken.</p> <p>Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.</p> | Kenntnisnahme |
| 9. | | | |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|--|--|---|
| | 56077 Koblenz E-Mail vom 24.02.2025 | Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Mainz und der Direktion Landesdenkmalpflege/Fachbereich Praktische Denkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. | |
| 10. | Kommunale Abfallwirtschaft Mainz und Mainz-Bingen AöR Zwerchallee 24 55120 Mainz | Keine Stellungnahms eingegangen. | Kenntnisnahme |
| 11. | Kreisverwaltung Mainz-Bingen Abt. 21 Bauen und Umwelt Bauleitplanung Konrad-Adenauer-Str. 34 55218 Ingelheim Schreiben vom 20.03.2025 Schreiben vom 07.10.2025 | <p>Aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>1. Aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde bestehen folgende Anmerkungen</p> <p>1.1. Da das o.g. Verfahren auch eine Änderung des FNP im Parallelverfahren vorsieht, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist bei der Fortschreibung des FNP zu prüfen, ob der Planung Ziele der Raumordnung (insbesondere Z 31 LEP IV und Z 20 ROP) entgegenstehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen von Z 20 ROP sind die geplanten Wohnbauflächenausweisungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung auf den Wohnbauflächenbedarfswert als Brutto-Bauflächen anzurechnen <p>sowie die Verfügbarkeit von vorrangig zu nutzenden Innenentwicklungspotenzialen gem. Z 31 LEP IV nachzuweisen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung wurde eingeleitet. Analog zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden die Vorgaben der Regionalplanung ausführlich dargestellt und in der Planung berücksichtigt. In Kapitel 3.2 „Regionalplanung“ wird Ziel 20 des ROP, welches Ziel 32 des LEP IV für die Flächennutzungsplanung konkretisiert, sowie die Ableitung des Wohnbauflächenbedarfs im ROP zitiert und es wird dann dargelegt: <i>Demnach hat die Ortsgemeinde Schwabenheim gemäß Regionalplanung für die nächsten 15 Jahre einen Wohnbauflächenentwicklungsbedarf von 6,2 ha. Rund 3 ha werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Am Klostergarten“ bereitgestellt. Auch unter Abzug der Baugebiete „Quartier Pfaffenhofen“ und „Hochgewann“ mit zusammen 0,86 ha Wohnbaufläche, sowie unter Berücksichtigung der gemäß Darstellung des FNP 2,22 ha „Außenreserve“ der geplanten Ortsrandstraße mit Wohnbauflächen werden die von der Regionalplanung vorgegebenen 6,2 ha eingehalten.</i></p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt Gemäß Z 31 LEP IV ist die Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen nicht nachzuweisen. Ziel 31 des LEP IV lautet: <i>Die quantitative Flächenneuinanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.</i> Der ROP formuliert aber auf S. 25: <i>Bebauungspläne als örtliche und verbindliche Bauleitpläne bleiben von Z 31 LEP IV unberührt. An eine vorrangige Innen-entwicklung sollen diese lediglich durch das Baugesetzbuch gebunden werden, ...</i></p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|---|---|
| | | | <p>Gemäß § 13 (2) ROG - <i>Die Regionalpläne sind aus dem Raumordnungsplan für das Landesgebiet zu entwickeln-</i> wurde gemäß Ziel 31 des LEP IV im ROP nur als (abwägbarer) Grundsatz 22 formuliert:</p> <p>G 22 - <i>Für die nachhaltige Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden sollen die Träger der Flächennutzungsplanung, soweit noch nicht erfolgt, ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten werden. Hier sollte aus Gründen einer landesweit einheitlichen Vorgehensweise die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden.</i></p> <p>In der Begründung wurde zu den Innenentwicklungspotenziale dargelegt:</p> <p><i>Die u.a. im Rahmen des RAUM+ Monitor Programms des Landes Rheinland-Pfalz von der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim mit Stand 2024 erfassten 15 Baulücken (s. Abbildung 5; Stand 2024) in Schwabenheim können zur Bedarfsdeckung nicht zeitnah aktiviert werden bzw. unterliegen einer anderen, durchaus gewollten Nutzung.</i></p> |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Es ist im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu prüfen, ob der verfügbare Schwellenwert gem. Z 32 LEP IV i.V.m. Z 20 ROP für die vorgesehene Planung ausreichend ist. | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In Kapitel 3.2 „Regionalplanung“ wird Ziel 20 des ROP, welches Ziel 32 des LEP für die Flächennutzungsplanung konkretisiert, sowie die Ableitung des Wohnbauflächenbedarfs im ROP zitiert und es wird dann dargelegt:</p> <p><i>Demnach hat die Ortsgemeinde Schwabenheim gemäß Regionalplanung für die nächsten 15 Jahre einen Wohnbauflächenentwicklungsbedarf von 6,2 ha.</i></p> <p><i>Rund 3 ha werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Am Klostergarten“ bereitgestellt. Auch unter Abzug der Baugebiete „Quartier Pfaffenhofen“ und „Hochgewann“ mit zusammen 0,86 ha Wohnbaufläche, sowie unter Berücksichtigung der gemäß Darstellung des FNP 2,22 ha „Außenreserve“ der geplanten Ortsrandstraße mit Wohnbauflächen werden die von der Regionalplanung vorgegebenen 6,2 ha eingehalten.</i></p> |
| | | <p>2. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen</p> <p>2.1. Aufgrund der Vielzahl der genannten potentiellen Ausgleichsflächen wurden diese bisher nicht überprüft. Sobald die OG die gewünschte Fläche ausgewählt hat, empfehlen wir die Kontaktaufnahme mit der UNB zur Klärung, ob diese Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht geeignet ist.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>In § 18 BNatSchG ist geregelt</p> <p><i>(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.</i></p> <p>Die Ortsgemeinde wird nur Flächen für den externen Ausgleich heranziehen, die hierfür - in Anlehnung an die Eingriffsregelung - auch geeignet sind. Darüber hinaus wird die Untere Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren erneut beteiligt und nach § 4 Abs. 2 BauGB um fachbehördliche Stellungnahme gebeten.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|---|---|
| | | <p>2.2. Die im Artenschutzbeitrag unter Punkt 5 genannten Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p> | <p>Der Anregung wurde/wird teilweise gefolgt. Die Gärten, die erhalten bleiben, fungieren als Korridor von südwest nach nordost zwischen alter und neuer Bebauung. Mittig, am Nordostrand des Friedhofs fungiert die Erschließungsstraße als Korridor von südost nach nordwest und verbindet die Gärten mit dem umgebenden Rebland. Darüber hinaus verbleibt mit dem Friedhofsareal ein großer ökologischer Trittsstein, der die Überwindung der neuen Wohnbauflächen erleichtert. Die jenseits des Flurweges im Nordosten außerhalb gelegene Bruchsteimauer wird von der Planung nicht tangiert. Das Prüferfordernis bzgl. der Bauzeiten und etwaiger im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG relevanter Störungen wird in die Hinweise aufgenommen.</p> |
| | | <p><i>2. Die Untere Naturschutzbehörde (UNE3) macht bezüglich der Abarbeitung der Eingriffsregelung folgende Bedenken geltend:</i></p> <p><i>2.1. Die Ermittlung des biotopwertbezogenen Kompensationsbedarfs (Eingriffs- /Ausgleichsbilanz, Abb. 25, Umweltbericht) legt dar, dass bzgl. der Biotope und der anderweitigen Sachgüter der Integrierten Biotopbewertung ein Ausgleich von 85 % innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabens erlangt werden kann. Das verbleibende Defizit soll extern ausgeglichen werden. Begründet wird dieser rein rechnerisch geführte Ausgleichsansatz durch die „Herausnahme der bewirtschafteten Rebflächen in ein Baugebiet, in dem die künftigen Gärten der Baugrundstücke mit Pflanzbindung sowie teilweise verbindlicher Dachbegrünung einen ökologischen Ausgleich bewirken.“</i></p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| | | <p><i>Diesem Ansatz zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs stimmt die UNB in fachlicher Hinsicht nicht zu und führt dazu verbal-argumentativ aus, dass Hausgärten gewöhnlich einer sehr intensiven Freizeit-Nutzung durch die jeweiligen Hausbewohner unterliegen und der persönlichen Gestaltung und Pflege unterliegen. Ruhe, Unberührtheit oder ein Pflegekonzept, das der Entwicklung eines wie auch immer zu benennenden ökologischen Entwicklungszieles für einen Hausgarten dient fehlen bzw. gibt es nicht.</i></p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Erläuterung der Eingriffs- /Ausgleichsbilanz, Abb. 25, Umweltbericht wird zuvor auf Seite 74 dargelegt: Zur Veranschaulichung der unstrittig unterschiedlichen Wertigkeiten der einzelnen Biotoptypen in Bestand und Planung werden diese in Anlehnung an den „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, 2021“ mittels unterschiedlicher Wertfaktoren (Grundwerte, ggf. mit erläuterten Zu- und Abschlägen gewichtet). Im „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ wird hierzu auf S. 22 ausgeführt: <i>Eine tabellarische Gegenüberstellung der Biotope, die verloren gehen zu denen, die als Kompensation erstellt werden, ist dabei sinnvoll.</i> <i>Für diese Gegenüberstellung von vorher (Bestand) zu nachher (Planung) werden für die nach GRZ verbleibenden Hausgärten als ökologische Entwicklungsziele definiert: 30% Gebüsche mittlerer Standorte und 70% Ziergarten.</i> <i>Die 70% Ziergärten werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Abb. 25) gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-</i></p> |

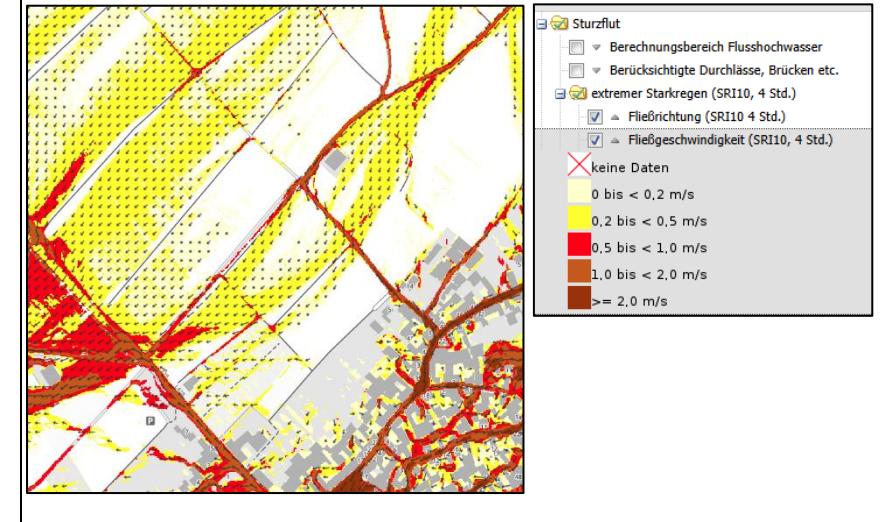
| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|---|---|
| | | <p><i>Die UNB hat sich diesbezüglich auch die textlichen Festsetzungen angesehen, die angesichts des hier zu leistenden Ausgleichsanspruchs einerseits einen Zielzustand formulieren müssten und zum anderen ein Maßnahmenbündel zur Erreichung dieses Ziels.</i></p> <p><i>Den erforderlichen Standard sollen die textlichen Festsetzungen A.11.1 (Durchgrünung des Baugebietes) und A.11.2 (Dachbegrünung) liefern, die jedoch über die gängigen mengenmäßigen Pflanzstandards nicht hinausgehen.</i></p> | <p><i>Pfalz“ hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung und Wertigkeit genauso eingestuft wie das derzeit vorhandene Rebland (7 Biotopwertpunkte). Aufgrund der unterstellten Nutzungsintensität und wenig ökologischen Bepflanzung werden die Ziergärten dem Rebland in der Bilanzierung gleichgestellt.</i></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Weitergehende Detailvorgaben sind zur Sicherstellung der in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Abb. 25) aufgenommenen Biotoptypen „Gebüsch mittlerer Standorte“ und „extensive Dachbegrünung“ nicht erforderlich. Zudem soll im vorgegebenen Rahmen eine ausreichende Flexibilität möglich bleiben, so dass eine Befreiung vom Bebauungsplan nicht erforderlich ist.</p> <p>Zur Umsetzung, Pflege und Erhalt wird unter A 11 konkretisiert und festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB):</p> <p>Die nichtüberbauten Flächen der bebaubaren und bebauten Grundstücke müssen nach § 10 (4) LBauO Grünflächen sein. Kies- und Schotter(vor)gärten sind damit unzulässig.</p> <p>Die Gärten/Grünflächen sind zu mindestens 30% naturnah mit standortheimischen Gehölzen anzulegen. Pro 2 m² Pflanzfläche ist dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.</p> <p>Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer (Obst-) Baum II. Ordnung mit Stammumfang von mindestens 12/14 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Bei einer Neigung von 15° und weniger sind die Dächer der Hauptgebäude und der Garagen gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.</p> |
| | | <p><i>Die in den Hinweisen enthaltene Pflanzenliste zur Verwendung für die Gärten ist zudem eine „Vorschlagsliste“, anderes ist auch nicht möglich, ist also nicht bindend und ermöglicht somit die Pflanzung auch nicht standortangepasster oder nicht einheimischer Arten und Sorten.</i></p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung unter A 11 schreibt standortheimische Gehölze vor. Eine Abweichung hiervon kann im Zuge der Ausführungsplanung durch die aktuell notwendige Prüfung der Klimaresilienz oder auch durch besondere Standortbedingungen begründet sein.</p> |
| | | <p><i>Dies ist nicht vereinbar mit dem Anspruch der postulierten ökologischen Ausgleichsfunktion der Hausgärten.</i></p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei den Hausgärten werden 70% der Fläche als Ziergärten dem Rebland gleichgesetzt, bleiben also ohne ökologische Ausgleichsfunktion mindern aber den Eingriff (vorher und nachher sind für diesen Flächenanteil bilanziell gleich). Eine ökologische Ausgleichsfunktion haben die 30% Flächenanteil Gebüsche mittlerer Standorte, die naturnah mit standortheimischen Gehölzen anzulegen sind sowie die zu pflanzenden standortheimischen (Obst-) Bäume.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|--|---|
| | | <p>Abschließend merkt die UNB an, dass in Rheinland-Pfalz die Bepflanzung der Einzelgrundstücke nicht nachgelagert im Rahmen der Ausführungsplanung und in Rücksprache mit der UNB erfolgt, die Rahmenbedingungen vielmehr abschließend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu formulieren sind (vgl. S. 15. der textlichen Festsetzungen).</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Ausführungsplanung der Bepflanzung der Baugrundstücke wie auch der öffentlichen Flächen erfolgt ebenso wie die Hochbauplanung oder die Entwässerungsplanung generell dem Satzungsbeschluss nachgelagert. Dem Bebauungsplan als dem rahmensetzenden Bauplanungsrecht folgt die Konkretisierung durch Ausführungsplanung im Rahmen des Bauordnungsrechts. Diese erforderliche standortbezogene Konkretisierung u.a. in Bezug auf die Klimaresilienz kann, so steht es auf S. 15, ggf. in Rücksprache mit der UNB erfolgen. Dies vor dem Hintergrund, dass derzeit landkreisbezogen Erfahrungen zur Klimaresilienz gesammelt werden, aber auch aktuelle Erkenntnisse zu Krankheiten oder Konflikten wie dem der Kirschessigfliege vorliegen.</p> |
| | | <p>Positiv anzumerken ist die umlaufende Heckenpflanzung, diese ist schon wegen der umgebenden Weinberge (Stichwort „Spritzmitteldrift“) notwendig.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| | | <p>Außerdem wurde festgestellt, dass eine Dachbegrünung fachlich nicht im integrierten Gesamtansatz als Ausgleich anzuerkennen ist, da der Verbund mit dem gewachsenen Bodengefüge fehlt. Gewisse Ausgleichsleistungen für die Einzelfaktoren des Niederschlags und der klimatischen Ausgleichsleistungen sind dagegen unbestritten.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie aus dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ hervorgeht, ist der Verbund mit den gewachsenen Bodengefüge keine Voraussetzung zur Anerkennung begrünter Dachflächen als eigenständigem Biotoptyp. Ansonsten müssten auch die reinen Gesteinsbiotope aus der Liste des Leitfadens entfernt werden.</p> |
| | | <p>Die UNB stellt abschließend fest, dass eine Überarbeitung der Eingriffs- Ausgleichsbilanz dahingehend erforderlich ist, dem ermittelten Eingriffswert Ausgleichsflächen in funktional ökologischem Zusammenhang gegenüber zu stellen. Diese sind sinnvollerweise aus dem im Umweltbericht vorgestellten Flächenkonvolut zu wählen und mit der UNB vorab abzustimmen, inwieweit eine Eignung besteht.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz erfüllt alle für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG notwendigen Anforderungen an eine Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten im Bestand zu denen der Planung. Sie ist angelehnt an die im „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ relativ zueinander dargelegten Wertigkeiten der Biotopt- und Nutzungstypen.</p> |
| | | <p>2.2 Seitens der UNB werden zum Bauleitplan auch noch folgende Anregungen vorgetragen:</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| | | <p>Die UNB regt an, als Hilfestellung für einen besseren Standard eine eigene Pflanzenliste für Hausgärten zusammenzustellen.</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Eine Vorschlagsliste für die Hausgärten wird angefügt.</p> |
| | | <p>Positiv wäre auch eine Überarbeitung der Gehölzliste hinsichtlich der Beschränkung auf regionale Arten und Sorten, also z.B. keine „badische“ oder „thüringische“ Mehlbeere.</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Die beiden Sorten werden aus der Liste entfernt.</p> |
| | | <p>Die im Artenschutzbeitrag unter Punkt 5 genannten Maßnahmen (Offenhaltung von Schneisen etc.) hinsichtlich der Planausführung sind zu prüfen und soweit wie möglich zu berücksichtigen.</p> | <p>Der Anregung wurde/wird teilweise gefolgt. Die Gärten, die erhalten bleiben, fungieren als Korridor von südwest nach nordost zwischen alter und neuer Bebauung.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|--|---|
| | | | <p><i>Mittig, am Nordostrand des Friedhofs fungiert die Erschließungsstraße als Korridor von südost nach nordwest und verbindet die Gärten mit dem umgebenden Rebland.</i> <i>Darüber hinaus verbleibt mit dem Friedhofsareal ein großer ökologischer Trittsstein, der die Überwindung der neuen Wohnbauflächen erleichtert.</i> <i>Die jenseits des Flurweges im Nordosten außerhalb gelegene Bruchsteimauer wird von der Planung nicht tangiert.</i> <i>Das Prüferfordernis bzgl. der Bauzeiten und etwaiger im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG relevanter Störungen wird in die Hinweise aufgenommen.</i></p> |
| | | <p>3. 1. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft) bestehen folgende Anmerkungen</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| | | <p>3.1. 1.1 Zum Graben (Gewässer III. Ordnung): Bezuglich Ziffer A.9.3 öffentliche Grünfläche — Entwässerungsgraben weisen wir darauf hin, dass dieser namenlose Graben als Gewässer III. Ordnung im Liegenschaftskataster ausgewiesen ist. D.h., die Vorgaben der Wassergesetze sind entsprechend zu beachten:</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Im „wasserportal.rlp-umwelt.de“ ist Graben nicht als Gewässer III. Ordnung aufgeführt. Ist das aber im Liegenschaftskataster der Fall, so wird das korrigiert.</p> |
| | | <p>3.1.1. Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedarf der eigenständigen Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG). 3.1.2. Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind. Hierzu zählen beispielsweise Erdauffüllungen / Erdwälle, Zäune / Mauern, Gartenhäuschen / Nebengebäude, Wege- und Straßenbaumaßnahmen, Verlegung von Versorgungsleitungen etc.</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Der Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen. Hierzu gehört auch Absatz 2 des § 31 LWG: <i>Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 36 Satz 1 WHG nicht erfüllt sind, der Hochwasserschutz oder die Hochwasservorsorge beeinträchtigt werden oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen zu erwarten sind, die durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können.</i> Sowie Abs. 1 des § 36 WHG <i>Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.</i> Versagensgründe werden nicht gesehen.</p> |
| | | <p><i>Eine Grabenquerung ist östlich des geplanten Kreisverkehrs für die Anbindung des Landwirtschaftsverkehrs vorgesehen, hier sollte — wie oben ausgeführt - § 31 LWG entsprechend beachtet werden.</i></p> | <p>Kenntnisnahme <i>Die notwendige Genehmigung wird analog zur wasserrechtlichen Genehmigung der Entwässerungsplanung vor und für die eigentliche Erschließung beantragt werden. Versagensgründe im Sinne des § 31 Abs. 2 LWG werden nicht gesehen.</i></p> |
| | | <p>Wir bitten, die o.g. Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|---|--|
| | | <p>3.1.3. Es wird empfohlen, die von der Uferlinie des Gewässers gemessene 10 Meter-Linie - innerhalb derer eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist - in der Planzeichnung des Bebauungsplans darzustellen.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Da der Graben nur temporär Wasser führt gibt es keine aus dem mittleren Wasserstand ableitbare Uferlinie. Da der Graben ohnehin nur rund 30 – 50cm breit ist, werden die 10 m von der Grabenmitte gemessen und in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.</p> |
| | | <p>3.1.4. Entlang des Entwässerungsgrabens soll eine Baumhecke entstehen (M4 — Planzeichnung). Es ist nicht eindeutig erkennbar, ob die Baumhecke auf den privaten Grundstücken gepflanzt werden soll. <i>Entlang des Entwässerungsgrabens soll eine Baumhecke entstehen (M4 — Planzeichnung), in der Planzeichnung festgesetzt als private Grünfläche.</i></p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Die Symbole für die Baumhecke liegen in der Planzeichnung unstrittig auf den Baugrundstücken. In den textlichen Festsetzungen ist eindeutig definiert: <i>Entlang des Ortsrandes sind auf den Grundstücken zur Eingrünung durchgehende Grenzhecken aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen (M 4).</i></p> |
| | | <p>Sofern dies so vorgesehen sein sollte, weisen wir darauf hin, <i>Es wird darauf hingewiesen,</i> dass erfahrungsgemäß seitens der Bauherrenschaft immer wieder Zäune, Gartenhäuser/Geräteschuppen etc. <i>entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans</i> unmittelbar bis an die Böschungsoberkante von Gräben errichtet werden, die erforderliche Genehmigung wird hierfür nicht eingeholt.</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Grundsätzlich muss bei der Planung davon ausgegangen werden, dass sich die Bauherren und künftigen Bewohner an geltendes Recht handeln. Ebenso auch, dass die genehmigende Behörde prüft, ob überhaupt die im Gesetz verankerten Versagensgründe vorliegen. Mit der nachrichtlichen Übernahme des 10 m Streifens zum Genehmigungsvorbehalt in die Planzeichnung werden auch die Genehmigungsvorbehalte des § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG) in die Hinweise aufgenommen.</p> |
| | | <p>Auch eine gärtnerische Nutzung von <i>Wiesen-Gräben (z.B. als Gemüsebeet) zur Erweiterung der privaten Gartenfläche</i> angrenzend an Neubaugebiete, kann immer wieder seitens der Unteren Wasserbehörde beobachtet werden. Wir empfehlen daher dringend, einen 3 m breiten öffentlichen Grünstreifen vorzusehen als Gewässerrandstreifen, (ggf. auch mit naturnahen Gehölzen bepflanzt). <i>Daher wird empfohlen, zur dauerhaften Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Grabens anstelle der privaten Grünfläche eine öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen vorzusehen und diese mit naturnahen Gehölzen zu bepflanzen.</i></p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Grundstück mit dem schmalen Graben wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und gegenüber den Baugrundstücken durch deren verpflichtende Heckenbepflanzung abgegrenzt. Ein „gärtnerische“ Nutzung des Grabengrundstücks ist weder zulässig noch möglich. Schon jetzt wird das Grundstück mit dem schmalen Graben von der Ortsgemeinde unterhalten, <i>so dass auch illegale Handlungen auf den Nachbarflächen erfasst und geahndet werden können.</i></p> |
| | | <p><i>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, vorsorglich auf die geplante Novellierung des Landeswassergesetzes, die in § 33 LWG n.F. zukünftig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von zehn Metern festsetzt, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile von fünf Metern Breite. Ausgenommen sind Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung, insbesondere Straßenseitengräben.</i></p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. <i>Das Gesetzgebungsverfahren läuft derzeit parallel zum Bebauungsplanverfahren. Zur Rechtssicherheit der Satzung werden die Baufenster auf 5m Abstand geplant.</i></p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|--|---|
| | | <p>Dies auch vor dem Hintergrund, dass sofern der Graben nicht in seiner Funktionsfähigkeit zur Ableitung des Außengebietswassers dauerhaft erhalten bleibt, bei Sturzfluten Abflüsse in Richtung Bebauung abfließen könnten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die neu veröffentlichten Sturzflutgefahrenkarten hin.</p> | <p>Kenntnisnahme Der schmale Graben bleibt in seiner Funktion zur Ableitung des Außengebietswassers bestehen. Seite 21 der Begründung ist dargelegt: <i>Zur Ableitung von Außengebietswasser wurde im Nordwesten entlang des Flurweges ein Graben angelegt, der letztendlich in die Selz mündet.</i> <i>Dieser Graben bleibt am Nordwestrand des Baugebietes zu dessen Schutz erhalten.</i> Bei einem Überlaufen fungiert der angrenzende Flurweg als Notabflussbahn, da er tiefer liegt als das künftige Bauland.</p> |
| | | <p>3.1.5. Wir weisen in diesem Zusammenhang ebenfalls darauf hin, dass ein Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes grundsätzlich in Planungen einbezogen werden sollte.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies ist erfolgt. Seite 68 der Begründung ist dargelegt: <i>Der vorhandene Entwässerungsgraben bleibt an der Nordwestseite des Baugebietes erhalten.</i> Das Grabengrundstück wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.</p> |
| | | <p>Schließlich gibt § 1 WHG die Verpflichtung zur naturnahen Gestaltung und Entwicklung der Gewässer, auch temporär wasserführende Gewässer III. Ordnung, vor. Im Zuge einer Bauleitplanung muss ein im Plangebiet oder an das Plangebiet grenzendem Gewässer Augenmerk geschenkt werden. Ein Gewässer sollte als Bestandteil des Naturhaushaltes so in die Planung eingebunden werden, dass ein Mindestmaß an Entwicklungspotential gesichert und gewährleistet ist. § 27 WHG Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer ist in jedem Fall zu beachten.</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. § 27 WHG regelt in Absatz 2: <i>Oberirdische Gewässer, die nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, sind so zu bewirtschaften, dass</i> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. eine Verschlechterung ihres ökologischen Potenzials und ihres chemischen Zustands vermieden wird und</i> <i>2. ein gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.</i> Die Bewirtschaftung durch die Ortsgemeinde bleibt unverändert, so dass eine Verschlechterung ausgeschlossen ist. Die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft bedeutet für den chemischen Zustand eine Verbesserung.</p> |
| | | <p>3.2. 1.2 Wir weisen darauf hin, dass im Plangebiet eine Sturzflutgefahr besteht. Auskünfte stehen hierzu im Internetauftritt des Landesamtes für Umwelt unter https://wasserportal.rlpumwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten zur Verfügung. Eine Sturzflutgefahr besteht insbesondere im Bereich des Feldweges an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes, im Bereich des Entwässerungsgrabens sowie im Bereich der geplanten Zufahrt oberhalb des geplanten RRB.</p> | <p>Kenntnisnahme. Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Die Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz führt in ihrer Stellungnahme vom 19.03.25 aus: <i>Im vorliegenden Fall bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht aufgrund der geringen Überflutungshöhen und der geringen Fließgeschwindigkeiten jedoch keine Einwände gegen eine Nutzung der Fläche. Die Sturzflutgefahrung sollte dennoch bei der weiteren Planung beachtet werden.</i> Seite 21 der Begründung ist bereits dargelegt: <i>Zur Ableitung von Außengebietswasser wurde im Nordwesten entlang des Flurweges ein Graben angelegt, der letztendlich in die Selz mündet.</i></p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|---------------|---|
| | | | <p>Dieser Graben bleibt am Nordwestrand des Baugebietes zu dessen Schutz erhalten.</p> <p>Im Baugebiet selbst kann künftig kein „wild abfließendem Außengebietswasser“ mehr entstehen.</p> <p>Seite 35 der Begründung ist bereits dargelegt:</p> <p>Im gesamten Bereich unterhalb des künftigen Baugebietes wird die Situation insofern verbessert, als das bisherige Außengebietswasser aus dem Rebland des Plangebietes nicht mehr wild abfließt, sondern künftig als Oberflächenwasser im Baugebiet durch das RRB und die Drosselzisternen gedrosselt und gerichtet abgeleitet wird.</p> <p>Für das darüber hinaus ankommende Außengebietswassers und dessen Abfluss über den Graben am Nordwestrand des Baugebietes wird der Status Quo nicht verändert.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsplanung wird die bisherige Ableitung entlang der Nordwestseite entsprechend dem Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der VG optimiert und gesichert und im Nordwesten wird der bisherige Teil-Abfluss von Außengebietswasser im Richtung Wackernheimer Straße durch geeignete Maßnahmen reduziert.</p>  |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|--|---|
| | | <p>3.2.1. Die aktuellen Hinweiskarten "Starkregenmodul - Karte 5" für Sturzflutgefährdung und "Starkregenereignis" sind bei der Objektplanung zu beachten.</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Seite 35 der Begründung ist bzgl. der Objektplanung dargelegt: <i>Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen soll auch über die Straßen das Regenwasser oberflächig ab und wo immer möglich aus dem Baugebiet herausgeleitet werden. Längs- und Querneigung sowie die Bordsteine werden entsprechend ausgestaltet. Unabhängig davon müssen die Baugrundstücke von den Bauherren immer auch für die Ableitung von extremen Starkregen modelliert und Gebäude durch objektbezogene Maßnahmen gesichert werden. Planungsziel muss es sein, darauf hinzuweisen, dass die Bauherren und Grundstückseigentümer, auch selbst verpflichtet sind, ihre Grundstücke und ihre Bauwerke durch geeignete (bauliche) Vorkehrungen vor Überflutungen bei Starkregenereignissen zu schützen (Objektschutz).</i></p> |
| | | <p>Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| | | <p>3.2.2. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die Vorgaben des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB hin. Im Bebauungsplan sollten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Dies sollte entsprechend in den Planentwurf (Begründung) mitaufgenommen werden <i>und auch entsprechend visuell (Kartenauszug) dargestellt werden.</i></p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Die Festsetzung A 10 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB entspricht der Anforderung und auf Seite 35 der Begründung ist zudem bereits dargelegt: <i>..... Unabhängig davon müssen die Baugrundstücke von den Bauherren immer auch für die Ableitung von extremen Starkregen modelliert und Gebäude durch objektbezogene Maßnahmen gesichert werden.</i> <i>Planungsziel muss es sein, darauf hinzuweisen, dass die Bauherren und Grundstückseigentümer, auch selbst verpflichtet sind, ihre Grundstücke und ihre Bauwerke durch geeignete (bauliche) Vorkehrungen vor Überflutungen bei Starkregenereignissen zu schützen (Objektschutz).</i> Im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird dies zusätzlich auch in die Hinweise aufgenommen. <i>In Kap. 4.7 der Begründung und Kap. 3.1.8 des Umweltberichts wird eine Karte eingefügt.</i></p> |
| | | <p>3.3 1.3 Zum Bodenschutz 3.3.1 Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungs- und Hochbauplanung</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|---|---|---|
| | | <p>3.3.2. Für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Diese Genehmigung ist gesondert zu beantragen.</p> <p>3.3.3. 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.</p> <p>Dies bitten wir in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zu ergänzen.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungs- und Hochbauplanung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungs- und Hochbauplanung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde muss für relevante Themen sensibilisieren aber es ist nicht erforderlich im Bebauungsplan und seinen Hinweisen, die sich aus den jeweiligen Fachgesetzen, DIN-Normen und sonstigen Regelwerken ergebenen Pflichten für Bauherren, Architekten und Bauleiter aufzulisten oder gar Gesetze wortgleich zu zitieren. Die Pflicht zur Beachtung und die gute fachliche Praxis ergibt sich aus den Regelwerken selbst und nicht aus der Übernahme in die Hinweise eines Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Hochbauplanung und Baugenehmigung.</p> |
| | | <p>3.4. 1.4 Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung:</p> <p>3.4.1. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 —Technische Regeln für Trinkwasserinstallation — sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Hochbauplanung und Baugenehmigung.</p> |
| | | <p>3.4.2. Es besteht grundsätzlich eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt, dem Wasserversorgungspflichtigen und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Hochbauplanung.</p> |

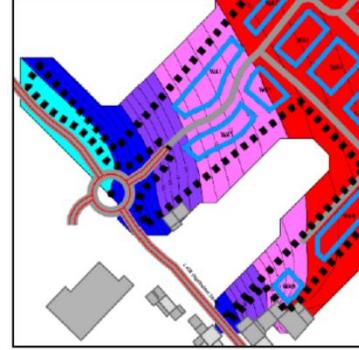
| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|---|---|
| | | <p>Dies bitten wir in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zu ergänzen.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist nicht erforderlich im Bebauungsplan und seinen Hinweisen, die sich aus den jeweiligen Fachgesetzen, DIN-Normen und sonstigen Regelwerken ergebenen Pflichten für Bauherren, Architekten und Bauleiter aufzulisten oder gar Gesetze wortgleich zu zitieren. Die Pflicht zur Beachtung und die gute fachliche Praxis ergibt sich aus den Regelwerken selbst und nicht aus der Übernahme in die Hinweise eines Bebauungsplans.</p> |
| | | <p>3.5. 1.5 Zur oberflächennahen Geothermie: Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde. Dies bitten wir in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zu ergänzen.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Sofern überhaupt geplant, betrifft dies erst die nachgelagerte Hochbauplanung. Es ist nicht erforderlich im Bebauungsplan und seinen Hinweisen, die sich aus den jeweiligen Fachgesetzen, DIN-Normen und sonstigen Regelwerken ergebenen Pflichten für Bauherren, Architekten und Bauleiter aufzulisten oder gar Gesetze wortgleich zu zitieren. Die Pflicht zur Beachtung und die gute fachliche Praxis ergibt sich aus den Regelwerken selbst und nicht aus der Übernahme in die Hinweise eines Bebauungsplans.</p> |
| | | <p>3.6. 1.6 Zum Grundwasserschutz: Sofern im Zuge der Baumaßnahme (z.B. Errichtung eines Kellergeschosses) eine Wasserhaltung oder Grundwasserabsenkung (zutagefördern, zutageleiten etc.) erforderlich ist, bedarf dieses eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde. Dies bitten wir in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zu ergänzen.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Dies betrifft dies erst die nachgelagerte Erschließungs- und Hochbauplanung. Es ist nicht erforderlich im Bebauungsplan und seinen Hinweisen, die sich aus den jeweiligen Fachgesetzen, DIN-Normen und sonstigen Regelwerken ergebenen Pflichten für Bauherren, Architekten und Bauleiter aufzulisten oder gar Gesetze wortgleich zu zitieren. Die Pflicht zur Beachtung und die gute fachliche Praxis ergibt sich aus den Regelwerken selbst und nicht aus der Übernahme in die Hinweise eines Bebauungsplans.</p> |
| | | <p>1.7 Zur Niederschlagsentwässerung: <i>Das Plangebiet weist eine Größe von 2,94 ha auf. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist ein RRB (M1) in der Planzeichnung festgesetzt.</i> <i>Bei direkter oder indirekter Einleitung in ein Fließgewässer wäre hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser sollte nur gedrosselt in den Graben (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet werden. Hierfür ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) vorgesehen.</i> <i>Das RRB sollte so bemessen werden, dass keine Mehrbelastung des Vorfluters entsteht.</i></p> | <p>Kenntnisnahme <i>Dies ist rechtliche Vorgabe und Voraussetzung für die einzuholenden wasserrechtlichen Einleitgenehmigung.</i> <i>Zur Prüfung des Platzbedarfs für das erforderliche Rückhaltevolumen erfolgt bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine überschlägige Berechnung und eine Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.</i></p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|---|---|---|
| | | <p>Zwischen dem RRB und Graben befindet sich die Einfahrt in das Neubaugebiet bzw. der Verkehrskreisel, sodass die Zuleitung vorauss. verrohrt erfolgen soll.</p> <p>Für die Herstellung des RRB sollte neben dem wasserwirtschaftlichen Ausgleich gem. § 28 LWG auch der landespflgerische Ausgleich Berücksichtigung finden.</p> <p>Die Konzeption zur Entsorgung des Niederschlagswassers sollte rechtzeitig vorab mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden. Die Untere Wasserbehörde ist für das Einleiten von Niederschlagswasser bis zu 2 ha abflusswirksamer Fläche (Au) in ein oberirdisches Gewässer zuständig, bei mehr als 2 ha Au ist die Obere Wasserbehörde, die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz Genehmigungsbehörde.</p> <p>4. Aus Sicht des Jugendamtes besteht die Anmerkung, dass die Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des KitaG ist zu beachten sind.</p> <p>5. 3 Aus Sicht des Bereichs für Fluglärmangelegenheiten sind folgende Hinweise zu beachten: Das Gebiet, <i>der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Planung</i> ist von an- und abfliegendem Flugverkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. Angesichts lärmsensibler baulicher Nutzungsarten muss damit gerechnet werden, dass in Abhängigkeit mehrerer Faktoren (z. B. Tageszeit, Wetter, Reisesaison, Flughöhe) <i>erhebliche</i> Lärmbelästigungen auftreten können.</p> <p>6. 4 Gegen den Bauleitplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn dieser entsprechend dem Planentwurf mit Anlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird:</p> <p>6.1. 4.1 Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß dem § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz – LBKG –) vom 2. November 1981 sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DVGW-Merkblatt W 331 für die Auswahl, den Einbau und den Betrieb von genormten Hydranten im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W-400, Teil 1 bis 3.; - DVGW- Arbeitsblatt W 400-1 (Trinkwasserverteilung) Technische Regel Wasserverteilungsanlagen -TRWV- Teil: Planung; | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme <i>Dies ist rechtliche Vorgabe. Als Bestandteil des Bebauungsplanes wird auch das RRB bei der Eingriffs- bzw. vorher-nachher-betrachtung entsprechend bilanziert.</i></p> <p>Kenntnisnahme <i>Zur Prüfung des Platzbedarfs für das erforderliche Rückhaltevolumen erfolgt bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine überschlägige Berechnung und auch eine Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde.</i></p> <p>Kenntnisnahme <i>Die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur ist eine kontinuierliche Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge.</i></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. <i>Unter den Hinweisen wird auf die Nähe zum Flughafen Frankfurt und die Überflüge mit entsprechendem Fluglärm hingewiesen. Nur wenn ein Plangebiet nach § 5 Abs. 2 FluLärmG in einer Tag-Schutzzone 1 oder in der Nacht-Schutzzone liegt dürfen Wohnungen nicht errichtet werden. Schwabenheim liegt in keinem solchen Lärmschutzbereich: https://wirtschaft.hessen.de/verkehr/luftverkehr/lairmschutzbereich-flughafen-frankfurt;</i></p> <p>Kenntnisnahme <i>Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung.</i></p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - DVGW- Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) - DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen). <p>Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das Allgemeine Wohngebiet Eine Löschwassermenge von 48m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.</p> | |
| | | <p>6.2. 4.2 Für die Erschließung des gesamten Baugebietes und für notwendigen Zugänge und Zufahrten zu Grundstücken und Gebäuden sind die §§ 7 und 15 der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 zu beachten.</p> <p>Hierbei ist Voraussetzung, dass jede Gemeinde gemäß dem § 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Feuerwehrverordnung (FwVO) vom 21. März 1991 Fahrzeuge nach den örtlichen Erfordernissen entsprechend vorhält.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung.</p> |
| | | <p>7. 5 Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen</p> <p>7.1. 5.2 Der Kreisverkehr ist entweder innerhalb dieses oder dem angrenzenden BPlan-Verfahren „Oberer Grasweg (Penny)“ räumlich und planerisch zu integrieren, da ansonsten kein Baurecht für den Kreisverkehr und dadurch der Bebauungspläne geschaffen werden kann.</p> | <p>Kenntnisnahme Baurecht für den Kreisverkehrsplatz wird durch den Bebauungsplan „Oberer Grasweg“ geschaffen.</p> |
| | | <p>7.2. 5.1 Es ist städtebauliche fragwürdig wieso das WA9 aus dem Bebauungsplankomplex seitlich heraussticht.</p> <p><i>Es ist städtebaulich nicht nachvollziehbar, wieso das WA9 aus dem Bebauungsplankomplex seitlich heraussticht und somit den bestehenden B-Plan „Mainzer-/Ingelheimer-/Wackernheimer Straße“ überplant.</i></p> <p><i>Der in der Begründung in 4.1 unter „Städtebauliche Situation“ aufgeführte Grund, trägt nicht zur Nachvollziehbarkeit bei.</i></p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf Seite 11 (Kap. 4.1) und Seite 24 (Kap. 5.1) der Begründung ist zu diesem Sonderfall dargelegt: <i>Dort, wo die neue Erschließungsstraße über dem Freihaltekorridor der bestehenden Trinkwasserdruckleitung zum Hochbehälter an den bestehenden Flurweg mit darin verlaufender Trinkwasserdruckleitung anbindet, soll in der Verlängerung ein einzelner weil dadurch erschlossener Bauplatz ermöglicht werden.</i> <i>Es ist aus Sicht der Ortsgemeinde durchaus nachvollziehbar, dass die über der TW-Druckleitung geplante Erschließungsstraße über dem ohnehin freizuhaltenden Korridor der TW-Druckleitung bis zum Grundstück eines Bauwilligen verlängert wird.</i> <i>Dies deckt sich auch mit der Intention des aktuell verabschiedeten Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, welches mit dem neuen Absatz 3 des § 31 BauGB und dem neuen § 246e BauGB ebenfalls auf abweichende Einzelfalllösungen zur Schaffung von Wohnraum abhebt.</i> Auf dem Nachbargrundstück steht bereits ein großes Gebäude (Halle) und auch in Richtung Wackernheimer Straße wurden auf gleicher Höhe bereits Gebäude errichtet, so dass die im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche schon jetzt städtebaulich nicht durch eine geradlinige Umgrenzung geprägt ist.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|--|--|
| | | <p>7.3. In diesem Kontext ist ebenfalls der angrenzende Bestandsplan Mainzer-/Ingelheimer-/Wackernheimer Straße zu hinterfragen, welcher die historische Struktur erhalten soll, dieser Bestandsplan aber unmittelbar heranrückt.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der angrenzende Bebauungsplan wird soweit er die gewachsene, historische Struktur der bestehenden Bebauung entlang der Straßen regelt und sichert nicht hinterfragt. Bis auf den beschriebenen Sonderfall bleiben auch die Gärten, die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt sind, unangetastet und werden im Einklang mit den Eigentümern nicht hinterfragt.</p> |
| | | <p>7.4. Ebenfalls können die bestehenden unbebauten Grünflächen zwischen den beiden Plänen eine, den bebauten Tatsachen entsprechende, neuartige Flächenzulässigkeit ergeben. Es sollte deswegen planerisch und städtebaulich sichergestellt werden, ob diese Zwischenräume dem ungeplanten Innen- oder Außenbereich zuzuschreiben sind. Ggf. sollte dieser Plan demnach räumlich bis an den Bestandsplan durch unbebaubare Grünflächen erweitert werden.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die unbebauten Grünflächen sind nicht unbeplant, sondern Bestandteil des angrenzenden Bebauungsplans, in dem sie als „Private Grünflächen – Zweckbestimmung Gartenland“ festgesetzt wurden.</p> |
| | | <p>7.5. 5.3 Es sind die Ergebnisse des Schallschutzbauauftrags zwingend zu beachten und Maßnahmen einzuleiten, damit die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. Es wurden sowohl der Verkehrslärm als auch der Gewerbelärm als zu behandelnde Lärmquellen mit Handlungsbedarf identifiziert.</p> | <p>Der Anregung wird / wurde bereits gefolgt. Festgesetzt wurde <u>A.1.1 Passiver Lärmschutz – Verkehrslärm der L 428</u> <i>Für Außenbauteile von Aufenthalträumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln (KOEHLER & LEUTWEIN; 18.10.2024). Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind, wenn sie nicht durch die Grundrissorientierung auf der lärmabgewandten Seite liegen, ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB (Lärmpegelbereich IV) Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen. Im Lärmpegelbereich III wird dies für Fenster der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4009 empfohlen.</i> <i>Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, beispielsweise bei künftig abschirmender Nachbarbebauung, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.</i> <u>A.1.2 Aktiver und passiver Lärmschutz – Gewerbelärm</u> <i>Im WA 2 ist nur ein Vollgeschoss zulässig.</i> <i>Zum Schutz der Nordwestfassade ist in Verlängerung der Nordostfassade mit gleicher Höhe eine Mauer (-scheibe) zu errichten.</i> <i>Auf der Nordostseite sind Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung und zu öffnenden Fenstern nicht zulässig und durch eine entsprechend Grundrissorientierung auszuschließen.</i></p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|---|--|---|
| | | <p>Ebenfalls wird empfohlen die Planzeichnung Isophone darzustellen, welche die prognostizierten Schallbelastungen darstellt.</p> <p>Folgende Ergebnisse sind als verbindliche Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p>7.5.1. 5.3.1 Für die Reduzierung des prognostizierten Verkehrslärms sind neben den vorgeschlagenen baulichen (aktiven) Schallschutzmaßnahmen, welche nicht in den textlichen Festsetzungen bestimmt sind (!), ebenso Geschwindigkeitsreduzierungen notwendig.</p> | <p>Der Anregung wird / wurde bereits teilweise gefolgt. Maßgebend für die Bauherren und ihre Architekten sind die Lärmpegelbereiche und die sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Unabhängig davon wird auf das ausschlaggebende Fachgutachten verwiesen, welches alle relevanten Informationen enthält.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Damit die Kommune abwägungsfehlerfrei abwägen kann, muss der Fachgutachter neben den passiven Lärmschutzmaßnahmen immer auch die Option aktiver Lärmschutzmaßnahmen, deren Wirkung und notwendige Ausmaße untersuchen. Die Abwägung obliegt dann der Kommune. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall zulässig und ausreichend. Hierzu hat der Fachgutachter entsprechende Ausführungen gemacht:</p> <p>5.4 Vorschläge für immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan</p> <p>5.4.1 Vorschläge für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen Verkehrslärm</p> <p>Zur Gewährleistung zumutbarer Lärmverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Gebäude sind in den südlichen und südwestlichen Randbereichen des Plangebietes Verkehrslärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen vorzusehen und planrechtlich in einem zukünftigen Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Auf Seite 15 der Begründung wird dargelegt: <i>Zum Schutz vor den prognostizierten Lärmbeeinträchtigungen sind neben dem Abrücken der Bebauung von der Straße (Grünflächen, Parkplatz, RRB) passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen und ausreichend.</i> <i>Bei aktiven Lärmschutzmaßnahmen wäre aufgrund der wenigen betroffenen Gebäude, der geringen Beeinträchtigung und der Ineffizienz aufgrund der Lücke durch die Zufahrt die Verhältnismäßigkeit nicht mehr gewahrt.</i></p> <p>Auf Seite 40 der Begründung ist dargelegt: <i>Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden die ersten Gebäude von der L 428 abgerückt.</i> <i>Im Lärmpegelbereich III sind zum Erreichen eines ausreichenden passiven Schallschutzes in der Regel schon die für den Wärmeschutz heute erforderlichen Fenster ausreichend.</i> <i>Im Lärmpegelbereich IV, der allenfalls 2 Gebäude an deren Nordwestfassade betrifft, müssen Bauherr und Architekt die schutzbedürftigen Räume durch Grundrissorientierung auf der lärmabgewandten Seite ihres Gebäudes anordnen oder aber durch Lüftungsanlagen eine Belüftung der schutzbedürftigen Räume auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.</i></p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|--|---|
| | | |  <p>Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:</p> <p>in dB(A)</p> <ul style="list-style-type: none"> <= 55 > 55 Lärmpegelbereich II > 60 Lärmpegelbereich III > 65 Lärmpegelbereich IV > 70 Lärmpegelbereich V |
| | | <p>7.5.2. 5.3.2 Der Satzungsbeschluss kann demnach erst gefasst werden, wenn sichergestellt werden kann, dass eine Geschwindigkeitsreduzierung in dem gem. Schallschutzgutachten geforderten Maße stattfindet, um die Schallschutz Richtwerte einzuhalten.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Fachgutachter hat keine Forderungen aufgestellt. Er hat verschiedene Alternativen des Schallschutzes geprüft und für diese Alternativen Empfehlungen formuliert, um eine Berechnungsgrundlage zu haben. Er hat damit für die Ortsgemeinde die notwendige Abwägungsgrundlagen erarbeitet. Für die Abwägung des Verkehrslärms in der Bauleitplanung gibt es keine Richtwerte. Im Rahmen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die Rechtsprechung hat hierzu Anleitungen gegeben. Auf Seite 15, 57 und 61 der Begründung ist die Abwägung dargelegt: <i>Die 59dB(A) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) am Tag können im vorliegenden Fall an der Bebauung eingehalten werden.</i> <i>Lediglich bei Nacht und bei 3 Gebäuden werden an den zur Straße gerichteten Fassaden die 49dB(A) um max. 1,5 dB(A) überschritten.</i> <i>Damit liegen die Immissionswerte aber noch unter dem Lärmschutzniveau der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) für Dorf- und Mischgebieten. Der Grenzwert bei Nacht beträgt hierbei 54 dB(A) (§ 2 Abs. 1 der 16. BlmSchV).</i> <i>Die für die Abwägung relevante Sicherstellung von gesunden Wohn und Arbeitsverhältnissen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist damit gewährleistet, denn in der Abwägung kann neben der geringen Anzahl der betroffenen Gebäude ausschließlich entlang der L 428 („Ingelheimer Straße“) berücksichtigt werden, dass laut BVerwG die 16. BlmSchV, auch wenn sie im Bauleitplanverfahren nicht greift, eine Orientierung für die Abwägung bietet, weil sie der gesetzgeberischen Wertung Rechnung trägt, dass Dorf- und Mischgebiete neben der Unterbringung von (nicht wesentlich) störenden Gewerbebetrieben auch dem Wohnen dienen und die</i></p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|---|--|--|
| | | | <p><i>hierauf zugeschnittenen Immissionsgrenzwerte für den Regelfall gewährleisten, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.09.1999 und 17.03.2005).</i></p> |
| | | <p>7.5.3. 5.3.3 Selbiges gilt für die Festsetzungen unter A.14.2, die Lärmschutzwand ist ggfs. in der Planzeichnung über eine Baulinie darzustellen und/oder in der Nutzungsschablone auf die Besonderheit hinzuweisen, vgl. obligatorische Hinweise. In der Textlichen Festsetzung fehlt auch die notwendige Maße der Verlängerung und ggfs. die Materialwahl</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung lautet: <i>Zum Schutz der Nordwestfassade ist in Verlängerung der Nordostfassade mit gleicher Höhe eine Mauer (-scheibe) zu errichten.</i> In der Planzeichnung wird für die Nordwestfassade eine Baulinie vorgegeben und die zu errichtende Mauer (-scheibe) wird in der Planzeichnung bis zur Grundstücksgrenze festgesetzt.</p> |
| | | <p>7.6. 5.4 Es wird seitens der Bauleitplanung und Landesplanung angemerkt, dass eine Nachverdichtung mit lediglich 2 Vollgeschoßen und dann möglichen Staffelgeschoßen durch versetzte Pultdächer nicht die größtmögliche Schonung des Außenbereichs darstellt.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| | | <p>Es wird eine ausführliche Begründung gefordert, wieso in dem Neubaugebiet nicht 3 oder 4 Vollgeschoße zwecks Flächenschonung durch effektiver Nachverdichtung sowie Schaffung von benötigten Wohnraum geplant werden</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Der ROP formuliert auf Seite 25: <i>Um den Zielen von flächenparender Siedlungsentwicklung zu entsprechen, wird den Trägern der Bauleitplanung bei der Entwicklung von Bauland eine „angemessene“ Verdichtung der Wohnbebauung nachdrücklich empfohlen.</i> Der ROP selbst geht kalkulatorisch für Schwabenheim von einem Dichtewert von 15 WE pro ha Bauland aus (Gau-Algesheim 25, Ingelheim 40 und Mainz 50). Im Baugebiet „Am Klostergarten“ sind nach den Festsetzungen und der beispielhaften Gebäude des städtebaulichen Entwurfs 73 WE zulässig. Bei rund 3 ha Gebietsgröße sind das rund 24 WE pro ha. Das ist eine für Schwabenheim „angemessene“ Verdichtung, die mit Blick auf den Ortscharakter durch eine Kombination aus Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern erreicht wird. Eine höhere Geschossigkeit würde den gewachsenen Siedlungscharakter stören und zumal am exponierten Ortsrand als Fremdkörper wahrgenommen werden. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss im Zentrum des Baugebietes wird hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild noch als moderat und maßstäblich angesehen.</p> |
| | | <p>7.7. 5.5 Eine Planzeichenerklärung zu den Ausgleichsflächen werden vermisst.</p> <p><i>Die Ausgleichsflächen sollten Teil des Geltungsbereichs des B-Plans einbezogen werden. Eine separate Darstellung in einer ergänzenden Karte „Teilbereich B“ erscheint aus unserer Sicht als die geeignete Lösung.</i></p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Die internen Ausgleichsflächen der Planzeichnung sind in der Legende erklärt. Die externen gemeindeeigenen Ausgleichsflächen sind bereits in einer ergänzenden Karte dargestellt. Im Vorentwurf noch als Flächenpool. Sie werden im weiteren Verfahren konkretisiert und durch die zusätzliche Karte sowie die</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|---|--|---|
| | | | Festsetzung A 11.7 gem. § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 dem Bebauungsplan als Ausgleichsflächen zugeordnet. |
| | | 7.8. 5.6 Zu den Verkehrsflächen fehlen die Festsetzungen, ob es sich um private oder öffentliche Verkehrsflächen handelt und muss noch ergänzt werden. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Alle Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsfläche. Innerhalb der privaten Bauflächen werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. |
| | | 7.9. 5.7 Der Geltungsbereich des angrenzenden BPlans Am Oberen Grasweg (Penny) ist in der Planzeichnung mit zu führen. | Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Der aktuelle Geltungsbereich wird nachrichtlich übernommen. |
| | | Der Kreisverkehr war in der frühzeitigen Beteiligung nicht Bestandteil des BPlans „Am Oberen Grasweg (Penny)“. Es ist zu klären wie für den Kreisverkehr Planungsrecht geschaffen wird, damit die Bebauungspläne auch ordentlich erschlossen sind. | Der Anregung wird gefolgt. Der geplante Kreisverkehr ist Bestandteil des Bebauungsplans „Am oberen Grasweg“ (Penny). |
| | | 7.10. 5.8 Gem. Nr. 3.5 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 LUVPG bedarf der Bau einer öffentlichen Straße oder einer Privatstraße einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, um festzustellen, ob eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht. Die Vorprüfung des Einzelfalls liegt nicht vor. <i>Gem. Nr. 3.5 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 LUVPG bedarf der Bau einer öffentlichen Straße oder einer Privatstraße einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, um festzustellen, ob eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht. Sollte dies der Fall sein, so wäre bspw. die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht statthaft.</i> | Der Anregung wird nicht gefolgt. § 50 UVPG regelt: <i>Bauleitpläne</i> <i>(1) Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.</i> Zudem handelt es sich bei einem Bebauungsplan nicht um ein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 LUVPG sondern um einen Bebauungsplan als Plan im Sinne des § 3 Abs. 2 LUVPG und Bebauungspläne sind entsprechend § 50 UVPG nicht in der Anlage 2 zu § 3 LUVPG enthalten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls für die geplanten Straßen ist nicht notwendig. Die bauleitplanerische Umweltprüfung entspricht inhaltlich einer Strategischen Umweltprüfung und betrachtet die Umweltauswirkungen der Planung gemäß den Vorgaben des BauGB umfassend. |
| | | Obligatorische Hinweise Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. | Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Auf Seite der Begründung ist dies ausgeführt: |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|---|---|--|
| | | | <p>Da ein Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird der FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.</p> <p>Durch § 8 Abs. 3 BauGB wird ermöglicht, einen Bebauungsplan gemeinsam und zeitgleich mit dem Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ergänzen oder aufzuheben.</p> <p>Die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde im Verbandsgemeinderat bereits beschlossen.</p> |
| | | <p>Gem. §1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> | Kenntnisnahme |
| | | <p>Die Grundstücke müssen der Nutzung entsprechend erschlossen sein und der Bebauungsplan muss die Erschließung im Sinne von § 30 BauGB & §§ 123-135ff BauGB vollständig regeln.</p> | Kenntnisnahme |
| | | <p>Wenn die textlichen Festsetzungen getrennt von der Planzeichnung geführt werden, sind auf beiden Dokumenten jeweils der Hinweis zu führen, dass beide Teile Bestandteil des Bebauungsplans sind.</p> <p>Dies begründet sich aus der Tatsache, dass die Planzeichnung als zeichnerischer Ausdruck der textlichen Festsetzungen verstanden wird, sprich es muss alles was auf der Planzeichnung enthalten ist auch ausreichend in den textlichen Festsetzungen festgehalten sein und umgekehrt.</p> | Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Dass beide Teile Bestandteil des Bebauungsplans sind, geht aus dem jeweiligen Plankopf hervor. |
| | | <p>Gem. G 22 ROP sollen „die Träger der Flächennutzungsplanung [...] ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten [...] [und] die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden“. Diese ist vorgesehen als landesweites Instrument für das Flächenmanagement gem. Z 31 LEP IV und ermöglicht eine einheitliche Prüfung der vorrangigen Innenentwicklung und damit die Einhaltung der Ziele der Raumordnung. Mit diesem Tool kann für alle Planungsebenen eine Übersicht über Bauflächen und Baupotentiale im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereitgestellt und zudem eine belastbare Datenbasis für den Raumordnungsbericht des Landes sowie die regionalen Raumordnungsberichte sichergestellt werden. Die Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit auch öfter aktualisiert werden, bspw. sofort bei genehmigter Änderung oder Fortschreibung des FNP; sofort, wenn ein Baubeginn bekannt wird; wenn neue Potentialflächen entstehen. Eine umfassende Aktualisierung der Daten wird darüber hinaus spätestens für Fortschreibungen des FNP bei Bauflächenausweisungen im Außenbereich erforderlich, um die raumordnerische Prüfung der Planungen gem. Z 31 LEP IV ggf. i.V.m.</p> | Kenntnisnahme Die VG Gau-Algesheim betreibt dieses Flächenmanagement mit dem Werkzeug RAUM+Monitor. In der Begründung des Bebauungsplanes wird auf S. 7 auf den G 22 eingegangen und aus dem RAUM+Monitor der VG zitiert. |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|---|---|--|
| | | <p>Z 20 ROP zu ermöglichen. Für etwaige Anwendungshinweise bezüglich Raum+Monitor wird auf folgenden Link der SGD SÜD verwiesen: https://sgdsued.rlp.de/themen/flaechenmanagement</p> | |
| | | <p>Sind die Bestimmungen für bauliche Anlagen und Einfriedungen einschließlich deren Höhen aus Sicht der Gemeinde abschließend und vollständig geklärt? <i>Anlassbezogen wird die Prüffrage gestellt ob die Bestimmungen für bauliche Anlagen und Einfriedungen einschließlich deren Höhen aus Sicht der Gemeinde abschließend und vollständig geklärt sind?</i></p> | <p>Kenntnisnahme Ja, vorbehaltlich der noch ausstehenden Abwägung von Stellungnahmen zu diesen Themen.</p> |
| | | <p>Es wird empfohlen neben relativen Angaben (diese sind im Deutschen Höhennetz seit 1993 in NHN zu führen) auch die absoluten Höhenangaben der baulichen Anlagen und besonders der Einfriedungen in Metern zu bestimmen,</p> | <p>Der Anregung wird / wurde bereits gefolgt. Die maximale Gebäudehöhe und Firsthöhe sowie die maximale Höhe der Einfriedungen sind bereits in Metern angegeben.</p> |
| | | <p>sowie jedes potenzielle Baufeld hinsichtlich der vorliegenden Reliefenergie und der Bebauung zu prüfen und ggfls. Festlegungen einer natürlichen Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 LBauO zwingend zu integrieren.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. § 2 Abs. 6 LBauO formuliert: <i>Geländeoberfläche ist die Fläche, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt oder die von der Bauaufsichtsbehörde festgelegt ist, im Übrigen die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche.</i> Für die Einfriedungen wurde daher festgesetzt: <i>Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche(n) eine Höhe von max. 1,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Zwischen den Baugrundstücken ist die aktuelle Geländeoberfläche der Grundstücksgrenze der Bezugspunkt für die zulässige Höhe nach LBauO.</i> Für die Gebäudehöhe und die Firsthöhe wurde daher festgesetzt: <i>Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in der Mitte des an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksabschnitts.</i> <i>Bei Grenzbebauung/Doppelhäusern sowie für Garagen oder Nebenanlagen in den Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowie für die Ermittlung dieser Abstandsflächen ist der Höhenbezugspunkt dort, wo die maßgebliche Grundstücksgrenze auf die Hinterkante der für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche trifft.</i></p> |
| | | <p>Wenn als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante Rohfußboden definiert wird, empfiehlt sich eine Angabe zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante Rohfußboden z.B. über dem angrenzenden Gelände oder der erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche oder auch einer festen NHN-Höhe.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bezugspunkt für die maximale Höhe der Gebäude ist die Hinterkante des Randsteins der das Grundstück erschließenden Straße in der Mitte des Grundstücks. Wenn Bauplätze am Hang oberhalb oder unterhalb der das Grundstück erschließenden Straße liegen, soll erlaubt sein, die Gebäude flexibel an das ansteigende oder abfallende Gelände anzupassen. Die Höhe der Oberkante</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|--|--|
| | | | <p>Rohfußboden soll als gerade nicht zwingend vorgegeben werden. So soll erreicht werden,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass hangaufwärts die Gebäude zum Ausnutzen der maximalen Anzahl an Vollgeschossen bei maximal erlaubter Gebäudehöhe nicht zwingend auf Straßenniveau in den Hang hinein gebaut werden müssen und - dass hangabwärts die Gebäude nicht höher als gewünscht werden, weil sie unterhalb des Straßenniveaus mit dem Höhenbezugspunkt errichtet werden. |
| | | <p>Jeder Bebauungsplan ist für sich abgeschlossen, weswegen eine Ortsrandeingrünung zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft für jeden an den Außenbereich grenzenden Bebauungsplan zwingend notwendig ist.</p> <p>Zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber dem Außenbereich sollte eine ausreichende Eingrünung des Gebietsrandes erfolgen. Hierzu ist im Bebauungsplan in einer Tiefe von 5 m eine <u>private</u> Grünfläche mit Pflanzbindung festzusetzen.</p> <p><i>Jeder Bebauungsplan gilt für sich als abgeschlossen, da gem. §1 Abs. 3 BauGB eine städtebauliche Erforderlichkeit für dessen Existenz vorliegen muss. Eine Ortsrandeingrünung zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft für jeden an den Außenbereich grenzenden Bebauungsplan wird deswegen aufgrund vielfältiger Gründe (Nachbarschaftsschutz, Schutz vor Immissionen der Landwirtschaft, Wahrung des Ortsbildes, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft) als notwendig erachtet wird. Zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber dem Außenbereich sollte eine ausreichende Eingrünung des Gebietsrandes erfolgen. Hierzu kann im Bebauungsplan in einer Tiefe von 5 m eine private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt werden.</i></p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es gibt keine (rechtliche) Vorgabe aus der eine Ortsrandeingrünung als „zwingende Notwendigkeit“ ableitbar ist. Die jeweilige Ortsrandgestaltung liegt in der Planungshoheit einer jeden Kommune.</p> <p>Gleichwohl ist es im Sinne der Eingriffsminimierung üblich und im vorliegenden Fall auch vorgesehen, dass für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft die Ortsränder vor allem nicht von hohen Gebäuden dominiert werden. Zusätzlich sind den Gebäuden am Ortsrand zur Eingrünung private Gärten als Grünflächen vorgelagert.</p> <p>Darüber hinaus sind in den Gärten unmittelbar am Ortsrand Grenzhecken mit darin integrierten Bäumen zu pflanzen, da als Pflanzbindung vorgegeben.</p> <p>Die Festsetzung einer privaten Grünfläche von 5 m Breite, die nicht dem bebaubaren Grundstück zugerechnet wird und somit die nach GRZ bebaubare Fläche des Grundstücks verringert, ist nicht notwendig.</p> |
| | | <p>Wenn aber eine Ortsrandeingrünung ihre Funktion als solche vollständig erfüllen soll, dann ist im Bebauungsplan eine <u>öffentliche</u> Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festzusetzen.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Vorgelagerte öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind bei Gewerbegebieten mit GRZ 0,8 also ohne nennenswerten Gartenanteil üblich und meist auch notwendig, um die oftmals massiven Gewerbebauten einzugründen. Soweit Wohngebiete wie im vorliegenden Fall am Ortsrand keine massiven, als Fremdkörper wirkende Gebäude aufweisen, müssen die Gebäude am Ortsrand auch nicht hinter einer gesonderten Pflanzfläche versteckt werden.</p> <p>Unabhängig davon ist immer abzuwägen, ob die private Pflanzfläche nicht günstiger ist als der dauerhafte Unterhalt einer öffentlichen Grünfläche durch die Kommune.</p> |
| | | <p>Überdies ist auch ein hinreichend wirkungsvoller Schutz eines Wohngebiets gegenüber der anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung (Staub, Spritzmittel, Lärm u.a.) zu gewährleisten. Und auch dieser kann u.E. nur auf einer <u>öffentlichen</u> Fläche sichergestellt werden.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Vor dem Ortsrand verlaufen betonierte Flurwege, die einen ausreichenden Abstand gewährleisten.</p> <p>Im Nordwesten kommt noch die öffentliche Grünfläche für den Graben der Außengebietsentwässerung hinzu.</p> |

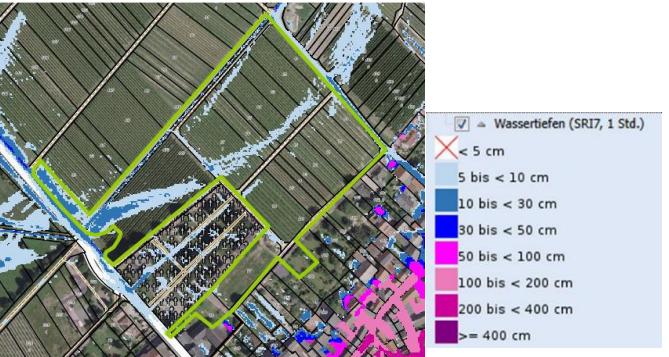
| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|---|--|
| | | <p>Unabhängig davon hat die Gemeinde als Schutzvorkehrung verpflichtend die Pflanzung einer Grundstückshecke als Grenzhecke durch die jeweiligen Grundstückseigentümer vorgegeben, die auch einen gewissen Schutz vor Staub und Verdriftung bietet. Nach § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.</p> <p>Es bedarf daher zur Vermeidung von möglichen Nachbarschaftskonflikten keines zusätzlichen „Abstandspuffers“ zu Gunsten der Eigentümer aber mit Unterhaltungslast bei der Gemeinde, der zudem den Flächenabzug und die Erschließungskosten für alle erhöht.</p> <p>Es widerspricht auch dem Planungsziel auf der vorgegebenen Fläche möglichst effizient Wohnraum zu schaffen</p> <p>Gemäß des Grundsatzes 161 des regionalen Raumordnungsplanes sind folgende Klimaschutz Belange zu bedenken:</p> <p>„In der Region soll die Erschließung und die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Windkraft, Sonnenenergie, Wasserkraft, Geothermie sowie Biomasse, verstärkt ausgebaut werden. Den damit verbundenen Erfordernissen soll im Rahmen der städtebaulichen Planungen und der Infrastrukturfachplanungen Rechnung getragen werden.“</p> <p>Und die Begründung zum Grundsatz führt dies weiter aus:</p> <p>„Um den avisierten landespolitischen Zielen, den Anteil der Erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch bis zum Jahr 2030 bilanziell auf 100 % zu erhöhen, wird deutlich, dass diese Ziele nur mit einem ganzheitlichen und umsetzungsfähigen Handlungskonzept für die kommenden Jahrzehnte zu erreichen sind. Vorrangig wird die Nutzung von Windenergie, Biomasse und Sonnenenergie von Bedeutung sein. Ziel ist es, diese Potenziale entsprechend den regionalen Gegebenheiten im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung und im Einklang mit den anderen öffentlichen Belangen bestmöglich zu nutzen.“</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob vor diesem Hintergrund eine Integration von Erneuerbaren Energien in dem o.g. Vorhaben implementiert wurde und realisiert wird.</p> <p>Dieser Hinweis zur Beachtung des Grundsatzes soll sich innerhalb der Bauleitplanung und dem vorliegenden Vorhaben vorrangig auf die Ausweisung und Planung von potenziellen Photovoltaiknutzung auf Dächern und/oder Fassaden beziehen.</p> | <p>Der Anregung wird / wurde bereits gefolgt.</p> <p>Es wurde festgesetzt:</p> <p><i>A.1.3 <u>Verbot der Verwendung fossiler Brennstoffe</u></i></p> <p><i>Im Geltungsbereich ist die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Wärmeerzeugung und Energieversorgung der Gebäude nicht zulässig.</i></p> <p>Dementsprechend wird der Grundsatz 161 in der Planung ausreichend beachtet.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|---|---|---|
| | | <p>Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen.</p> <p>Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.</p> | Kenntnisnahme |
| 12. | <p>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Postfach 10 02 55 55133 Mainz</p> <p>Schreiben vom 20.03.2025 Schreiben vom 02.10.2025</p> | <p><i>Wir haben die aktualisierten Planunterlagen geprüft und festgestellt, dass eine Änderung unserer Stellungnahme vom 20.03.2025 (Az.: 3240-0178-25/V1) nicht angezeigt ist. Auf die bezeichnete Stellungnahme wird hiermit verwiesen.</i></p> <p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Am Klostergarten" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p>Boden und Baugrund – allgemein: Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Das vorliegende Baugrundgutachten vom 16.07.2021 der Fa. baucontrol gibt einen Überblick über den Baugrundaufbau und dessen Eigenschaften.</p> <p>Für die konkreten Einzelbauwerke empfehlen wir objektbezogene Baugrunduntersuchungen.</p> <p>Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p>- mineralische Rohstoffe: Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompressionsmaßnahmen 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.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Dies wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme Es gibt keine Überschneidungen.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|---|--|--|
| | | <p>Geologiedatengesetz (GeoIDG) Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</p> | <p>Kenntnisnahme Dies betrifft die beauftragten Fachfirmen und liegt in deren Verantwortung.</p> |
| 13. | Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Mainz Rheinstraße 4e 55116 Mainz Schreiben vom 06.03.2025 Schreiben vom 05.09.2025 | <p>Unsere Liegenschaften bleiben von Ihrem Vorhaben unberührt bzw. unbeeinträchtigt. Seitens des LBB werden keine Einsprüche gegen das Bauvorhaben erhoben. Weitere Einschaltungen diesbezüglich sind nicht erforderlich.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| 14. | Landesbetrieb Mobilität Worms Schönauer Straße 5 67547 Worms Schreiben vom 18.03.2025 Schreiben vom 30.09.2025 | <p><i>Nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen verweisen wir, seitens des LBM Worms, auf unsere bereits getätigte Stellungnahme vom 18.03.2025 (Az.: Ma-IV 46a) mit dem Hinweis, dass auch auf die in diesem Schreiben Bezug genommene Stellungnahme vom 21.11.2023 weiterhin zu berücksichtigen ist.</i> Nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen beziehen wir uns auf die Stellungnahme des LBM Worms vom 10.12.2024 (Az.: Ma-IV 46a) an die MW Regioplan GmbH zum Bebauungsplan "Am oberen Grasweg" (Penny) der Ortsgemeinde Schwabenheim, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Am Kloster Garten" zu sehen ist. Darin wird auf unsere Stellungnahme vom 21.11.2023 an die VG Gau-Algesheim verwiesen, die weiterhin zu beachten ist.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| | | <p>Demnach ist dem LBM Worms zur verkehrlichen Erschließung beider Baugebiete u. a. eine ausführungsreife Planung des Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Landesstraße L 428 zur Genehmigung und Baufreigabe vorzulegen.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung.</p> |
| | | <p>Des Weiteren müssen die Abstände der Bepflanzung zur L 428 RPS-konform sein.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerten Erschließungs- und Freianlagenplanung.</p> |
| | | | <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließung des Baugebietes an deren Ende die Abnahme und Widmung der Verkehrsanlagen steht. Die Zustimmung des LBM zur Widmung ab dem KVP als Gemeindestraße ist für das Wohngebiet „Am Kloster Garten“ unstrittig.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|--|--|---|
| | | | Die Voraussetzungen hierfür auf der gegenüberliegenden mit der Zufahrt zum PENNY bereits in der Abstimmung. |
| | | Eventuell sollte eine Abstimmung mit der Fachgruppe Planung des LBM Worms wegen der Maßnahme Ausbau L 428 zwischen Großwinterheim und Schwabenheim erfolgen. Wir bitten um entsprechende Beachtung. | Der Anregung wird / wurde bereist gefolgt Das beauftragte Planungsbüro hat bereits Kontakt aufgenommen, um die Planungen von KVP, Radweg an der L 428 und Bushaltestelle abzustimmen. |
| | | <i>Eine frühzeitige Abstimmung zur Planung des Kreisverkehrsplatzes an der Landesstraße L 428 wird hierbei ausdrücklich empfohlen</i> | Kenntnisnahme <i>Die Abstimmung läuft bereits.</i> |
| 15. | Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Otto-Lilienthal-Straße 4 55232 Alzey Schreiben vom 14.03.2025 Schreiben vom 30.09.2025 identisch | Unter Vorbehalt des noch ausstehenden Umweltberichtes bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz zu o.g. Bebauungsplan keine Bedenken. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und war als solcher mit ausgelegen. |
| | | Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG weisen wir daraufhin, dass bei den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwingend auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. | Der Anregung wird / wurde bereist gefolgt. Die Ortsgemeinde wird auch auf Flächen ihres Ökokontos zurückgreifen, um möglichst wenig Landwirtschaftsflächen für den erforderlichen externen Ausgleich heranziehen zu müssen. |
| | | Wir empfehlen hierzu eine Zusammenarbeit mit der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz, deren Aufgabe es ist beim Thema Ausgleichsflächen die ideale Lösung für die jeweilige Kommune, die Landwirte und den Naturschutz zu finden. Die Geschäftsstelle der Stiftung Kulturlandschaft befindet sich in Bad Kreuznach und ist unter der Telefonnummer 0160/ 911 28 049 zu erreichen. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Ortsgemeinde wird im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB eigene Flächen zur Verfügung stellen. |
| 16. | Polizeiinspektion Ingelheim Herr Daubach Am Großmarkt 4 55218 Ingelheim | Keine Stellungnahme eingegangen. | Kenntnisnahme |
| 17. | Stadtverwaltung Bingen Bauamt Rochusallee 2 55411 Bingen | Keine Stellungnahme eingegangen. | Kenntnisnahme |
| 18. | Stadtverwaltung Ingelheim Bauamt Fridtjof-Nansen-Platz 1 55218 Ingelheim E-Mail vom 13.03.2025 Schreiben vom 02.10.2025 | Wir bedanken uns für die erhaltene Beteiligungen. Zum o.g. Beteiligungsverfahren haben wir keine Anregungen vorzubringen. Am weiteren Verfahren möchten wir nicht mehr beteiligt werden. | Kenntnisnahme |
| | | <i>Wie Ihnen bereits bekannt ist, stellt die Stadt Ingelheim den Flächennutzungsplan 2040 neu auf. Die frühzeitige Beteiligung wurde im März/April 2025 durchgeführt. Im Zuge dieser Beteiligung haben Sie uns bereits auf den Bebauungsplan „Am Kloster Garten“ aufmerksam gemacht.</i> <i>Auszug aus Ihrer Stellungnahme:</i> <i>,Mit der geplanten Windenergieanlage Mainzer Berg-Süd (Potenzialfläche 4) angrenzend zur Gemarkung der Ortsgemeinde Schwabenheim tangiert das Ziel Z 163 h des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) hinsichtlich der</i> | Kenntnisnahme |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|---|---|---|
| | | <p>einzuhaltenden Mindestabstände zu Siedlungsgebieten, hier geplantes Wohnbaugebiet „Am Klostergarten“. Gemäß dem Ziel Z 163 h des LEP IV, 4. Teilstudie ist bei der Errichtung von Windenergieanlagen ein Mindestabstand dieser Anlagen von mindestens 900 Metern zu reinen, allgemeinen, dörflichen und besonderen Wohngebieten sowie zu Dorf-, Misch- und Kerngebieten sowie zu urbanen Gebieten einzuhalten. Die Bemessung der Abstände im Sinne des Z 163 h ist von der Mitte des Mastfußes der Windenergieanlage ausgehend vorzunehmen. Im Gespräch mit Frau Prochnow bei uns im Hause haben wir bereits angekündigt, dass wir Sie unsererseits auf die bisher geplante Fläche für Windenergieanlagen aufmerksam machen.</p> <p>Gegebenenfalls soll auch eine gemeinsame Einrichtung von Flächen für Windenergieanlagen zwischen der Stadt Ingelheim und der VG Gau-Algesheim erfolgen.</p> <p>Aufgrund des frühen Stands Ihres Verfahrens, werden wir unsere Potentialfläche zurzeit wie im Vorentwurf dargestellt weiterverfolgen. Wir bitten Sie, Ihre Wohnbaufläche bei Bedarf auf unsere Sonderbauflächen „Wind“ (Fläche Wind 4) anzupassen</p> | |
| 19. | <p>Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kleine Langgasse 3 55116 Mainz</p> <p>Schreiben vom 19.03.2025 Schreiben vom 01-10.2025</p> | <p>Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten. Im weiteren Verfahren ist die SGD WAB weiterhin zu beteiligen.</p> <p>1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz <i>Die Stellungnahme vom 19.03.2025 hat nach wie vor Bestand.</i> Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet (ÜSG) noch in einem „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Gewässer sind im unmittelbarer Nähe der Baufäche ebenfalls nicht betroffen. Insofern bestehen seitens der allgemeinen Wasserwirtschaft keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> | <p>Kenntnisnahme <i>Dies ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</i></p> |
| | | <p>Ich weise jedoch darauf hin, dass für Teile des Grundstücks eine sogenannte Sturzflutgefährdung nach Starkregenereignissen besteht. Unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ können die Sturzflutgefahrenkarten für den betreffenden Bereich eingesehen werden.</p> <p>Die beigefügten Karten stellen ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1 Std.) dar. Dies entspricht in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| | | <p>Im vorliegenden Fall bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht aufgrund der geringen Überflutungshöhen und der geringen Fließgeschwindigkeiten jedoch keine Einwände gegen eine Nutzung der Fläche. Die Sturzflutgefährdung sollte dennoch bei der weiteren Planung beachtet werden.</p> | <p>Kenntnisnahme <i>Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet.</i> <i>Seite 68 der Begründung ist bereits dargelegt:</i></p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|---|---|
| | |  <p>Abb. 1: Sturzflutgefahrenkarte-Teil Wassertiefen für SRI 7, 1 Std.</p>  <p>Abb. 2: Sturzflutgefahrenkarte-Teil Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung für SRI 7, 1 Std.</p> <p>Im Plangebiet können bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10) auf großen Teilen der Flächen Wasserstände von bis zu 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten von bis zu 1,0 m/s auftreten. Die Aussage innerhalb der Begründung, dass gemäß der Starkregenengefahrenkarten keine bedeutsamen Ablaufbahnen des Außengebietswasser vorhanden sind, ist daher falsch. Dies ist zu korrigieren.</p> <p>Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Tiefliegende Bereiche bspw. können</p> | <p>Eine Hochwasserschutz- bzw. Retentionsfunktion erfüllt das Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregenengefahrenkarten sind keine bedeutsamen Ablaufbahnen des Außengebietswasser vorhanden. Seite 21 der Begründung ist bereits dargelegt: Zur Ableitung von Außengebietswasser wurde im Nordwesten entlang des Flurweges ein Graben angelegt, der letztendlich in die Selz mündet. Dieser Graben bleibt am Nordwestrand des Baugebietes zu dessen Schutz erhalten. Im Baugebiet selbst kann künftig kein „wild abfließendem Außengebietswasser“ mehr entstehen. Seite 35 der Begründung ist bereits dargelegt: Im gesamten Bereich unterhalb des künftigen Baugebietes wird die Situation insofern verbessert, als das bisherige Außengebietswasser aus dem Rebland des Plangebietes nicht mehr wild abfließt, sondern künftig als Oberflächenwasser im Baugebiet durch das RRB und die Drosselzisternen gedrosselt und gerichtet abgeleitet wird. Für das darüber hinaus ankommende Außengebietswasser und dessen Abfluss über den Graben am Nordwestrand des Baugebietes wird der Status Quo nicht verändert.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsplanung wird die bisherige Ableitung entlang der Nordwestseite entsprechend dem Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der VG optimiert und gesichert und im Nordwesten wird der bisherige Teil-Abfluss von Außengebietswasser im Richtung Wackernheimer Straße durch geeignete Maßnahmen reduziert.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt Dass sich derzeitig im Plangebiet selbst Abflussbahnen entwickeln und dann im unteren Bereich Wassertiefen bis zu 30cm möglich sind, spielt keine Rolle, da ja das gesamte Plangebiet neu modelliert wird und künftig eine neue gelenkte und gedrosselte Ableitung erfolgt. Relevant ist nur von außen in das Plangebiet hereinströmendes Außengebietswasser und da gibt es keine bedeutsamen Abflussbahnen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|---|--|---|
| | | <p>daher immer gefährdet sein und sollten daher vermieden oder (baulich) gesichert werden.</p> <p>Es wird auf die Eigenvorsorge verwiesen und die Verantwortung auf den einzelnen Bauherren umgelegt.</p> <p>Das greift zu kurz und ist der falsche Ansatz.</p> <p>Es sollte im Zuge des Bebauungsplans eine ganzheitliche Lösung zum Umgang mit der Gefährdung durch Sturzfluten für das Gebiet entwickelt werden.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt</p> <p>Neben den Hinweisen zur Notwendigkeit der Eigenvorsorge und zu Notabflussbahnen wurde als ganzheitliche Lösung zum Schutz des Baugebietes unter der Festsetzung A 10.1 im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB festgesetzt.</p> <p>A.10.1 Außengebietswasserableitung</p> <p>Der bestehende Entwässerungsgraben am nordwestlichen Ortsrand ist unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als extensive Wiesenfläche zu unterhalten. Seitens der Ortsgemeinde wird aktuell geprüft, ob außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Außengebietswasser in die Wackernheimer Straße umgesetzt werden können. Auch wenn nur eine sehr geringe Wassermenge über die Wackernheimer Straße hinweg in das Plangebiet fließt und dann über die geplanten Straßen schadlos durchfließt würde das Plangebiet davon profitieren.</p> |
| | | <p>Hinweise und Ausführungen zum Umgang mit Sturzfluten infolge von Starkregen und daraus resultierende bauliche Voraussetzungen sollten in die Begründung und daraus folgende Anforderungen z.B. zu baulichen Vorgaben der Gebäude (Keller, Tiefgaragen etc.) und der Sicherung von Notabflusswegen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Hinweise zur Notwendigkeit der Eigenvorsorge und zu Notabflussbahnen wurden bereits aufgenommen.</p> <p>Verbindliche Festsetzung wie private Schutzmaßnahmen an den Gebäuden zu erfolgen haben, sind bauplanungsrechtlich nicht möglich.</p> |
| | | <p>2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung</p> <p><u>2.1 Wasserschutzgebiete</u></p> <p>Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.</p> | Kenntnisnahme |
| | | <p><u>2.2 Grundwassernutzung</u></p> <p><i>Die Stellungnahme vom 19. März 2025 hat weiterhin Bestand.</i></p> <p>Gewinnungsanlagen/ Brunnen und Grundwassermessstellen im Umfeld/ im Planbereich sind hier nicht bekannt.</p> | Kenntnisnahme |
| | | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl das Herstellen von Brunnen gem. § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 46 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) als auch das Entnehmen, Zutage fördern oder Ableiten von Grundwasser für den Haushalt und zur gärtnerischen Nutzung gem. § 46 Abs. 1 WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG anzeigenpflichtig sind (bei Entnahmen bis zu 24 m³/d bei der unteren Wasserbehörde, bei darüber liegenden Entnahmen bei der oberen Wasserbehörde).</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies betrifft erst die Hochbauplanung/Baugenehmigung.</p> |
| | | <p><u>2.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände</u></p> <p>Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungs- und Hochbauplanung.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|---|---|
| | | <p>wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>2.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in den Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. • Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. • Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. • Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden. • Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt. | |
| | | <p>2.6 Regenerative Energie Sofern die Wärme-/Kälteversorgung über Erdwärme (Geothermie) sichergestellt werden soll, so ist hierfür i. d. R. eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen unteren Wasserbehörde erforderlich.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die Hochbauplanung/Baugenehmigung.</p> |
| | | <p>3. Abwasserbeseitigung <i>Meine Stellungnahme vom 19.03.2025 hat weiterhin Bestand. Da aber Rückhaltungen für ein 20-jährliches Niederschlagsereignis sowohl für private als auch öffentliche Flächen gefordert bzw. vorgesehen sind, bestehen keine Bedenken</i></p> <p>3.1 Schmutzwasser Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen. Hinweis für den Abwasserbeseitigungspflichtigen: Sofern das NBG noch nicht in dem Einzugsgebietsplan der Kläranlage Ingelheim enthalten ist, sollte dieses zu gegebener Zeit nachgeholt werden. Der Einzugsgebietsplan ist Bestandteil der Einleitungserlaubnis und Voraussetzung für die Genehmigungsfreiheit der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation.</p> | <p>Kenntnisnahme. Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung.</p> |
| | | <p>3.2 Niederschlagswasser Da die Versickerung vor Ort wohl nicht möglich ist, ist die gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer als nächste Möglichkeit akzeptabel.</p> <p>Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen.</p> | <p>Kenntnisnahme Die Errichtung von Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken ist vorgesehen.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|---|--|
| | | <p>Für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen. Bei mehr als 2 ha ange- schlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung.</p> |
| | | <p>Bei direkter Einleitung in ein Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden, wobei der erforderliche Rückhalteraum mindestens für ein 20-jährliches Regenereignis zu bemessen ist.</p> | <p>Der Anregung wird / wurde bereits gefolgt. Im Bebauungsplan sind Drosselzisterne und ein RRB mit entsprechender Fläche für die Rückhaltung vorgesehen.</p> |
| | | <p>Ich empfehle, die Entwässerungskonzeption vorab mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p>Das anfallende Wasser von extremen Niederschlagsereignissen, die größer als das Bemessungereignis der Regenwasserkänele ist, wird auf den Straßenflächen stehen bzw. abfließen. Hier sollten Straßenverläufe und Straßengefälle so gewählt werden, dass dieses Wasser schadlos zum nächsten Gewässer oder zu freiem Gelände hin abfließen kann.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies ist vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Soweit es die Rahmenbedingungen zulassen, ist eine entsprechende Straßen- führung geplant. Seite 35 der Begründung ist zudem dargelegt: <i>Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen soll auch über die Straßen das Regenwasser oberflächig ab und wo immer möglich aus dem Baugebiet herausgeleitet werden. Längs- und Querneigung sowie die Bordsteine werden entsprechend ausgestaltet. Unabhängig davon müssen die Baugrund- stücke von den Bauherren immer auch für die Ableitung von extremen Stark- regen modelliert und Gebäude durch objektbezogene Maßnahmen gesichert werden. Planungsziel muss es sein, darauf hinzuweisen, dass die Bauherren und Grundstückseigentümer, auch selbst verpflichtet sind, ihre Grundstücke und ihre Bauwerke durch geeignete (bauliche) Vorkehrungen vor Überflutun- gen bei Starkregenereignissen zu schützen (Objektschutz).</i></p> |
| | | <p>Bei Rückhalte- oder Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser im öffentlichen Bereich handelt es sich um Abwasseranlagen im Besitz des Kanalnetzbetreibers. Diese Anlagen sind hinsichtlich eines ordnungsgemäßen Betriebes zu warten und zu unterhalten. Hierzu gehört auch eine mögliche Räumung nach Zufluss und Speicherung von Löschwasser o.ä. belasteten Wässern.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies betrifft den Betrieb der Anlagen.</p> |
| | | <p>Die Sohle solcher Becken oder Mulden sollte daher grundsätzlich von Bewuchs durch Hecken und Bäume freigehalten werden. Auch die Entwicklung von Röhricht- oder Schilfpflanzen ist hier kritisch zu sehen.</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Es ist vorgesehen, dass das Regenrückhaltebecken unter Wahrung der Funk- tionsfähigkeit als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten sind.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|---|---|--|
| | | <p>4. Bodenschutz <i>Die Stellungnahme vom 19.03.2025 hat weiterhin Bestand. Die Unterlagen wurden um ein Bodengutachten der Firma Baucontrol, Bingen vom 22.08.2023 zu einem geplanten Kreisverkehr ergänzt. Dieser befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes und wird in dieser Stellungnahme daher nicht thematisiert.</i></p> <p>Der Planungsbereich (Gemarkung Schwabenheim, Flur 18, Flurstücke u. a. 80) ist im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/o-der Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann.</p> | Kenntnisnahme |
| | | <p>Den Unterlagen liegt der Geo-/umwelttechnische Bericht vom 16.07.2021, erstellt vom Institut baucontrol, Bingen bei. Hieraus geht hervor, dass innerhalb des rd. 3,6 ha großen Planungsbereiches 5 Rammkernsondierungen bis ca. 6 m u. GOK abgeteuft wurden (Grundwasser wurde dabei nicht angetroffen). Es wurden 6 Sammelproben gebildet, die auch zum Teil chemisch nach LAGA TR analysiert wurden. In einigen RKS wurden Auffüllungen mit Fremdstoffanteilen festgestellt. Die Ergebnisse der chemischen Analyse werden als nicht repräsentativ angesehen, da rechnerisch eine RKS auf rd. 0,7 ha gebohrt wurden und Mischproben gebildet worden. Zudem erfolgte die Untersuchung noch nach LAGA TR, also am Gesamtkorn, was i. d. R. zu Minderbefunden führt (als am Feinkorn nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)).</p> | Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Aufgrund der Einheitlichkeit des Plangebietes besteht keine Veranlassung ohne erwartbaren Erkenntnisgewinn ins Blaue hinein flächig zu beproben. Ausgewählt wurden einzelne Sonderstandorte und für die Fläche aussagekräftige Bohrpunkte. |
| | | <p>Des Weiteren wurde eine Asphaltsschicht beprobt, die aufgrund ihrer PAK-Werte als gefährlicher Abfall einzustufen ist. Dieses Material ist ordnungsgemäß zu entfernen und entsorgen zu lassen.</p> | Kenntnisnahme Dies betrifft erst die nachgelagerte Erschließungsplanung. |
| | | <p>Eine Versickerung wird seitens des Gutachters aufgrund der bindigen Böden nicht empfohlen. Sollte dennoch eine Versickerung geplant werden, dann ist zu beachten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser über Auffüllungen nur dann zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass diese keinerlei Belastungen aufweisen. Falls Auffüllungen vorhanden und belastet sein sollten, ist ein Bodenaustausch mit unbelastetem Boden (BM 0-Material) vorzunehmen. Das Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.</p> | Kenntnisnahme Eine Versickerung ist nicht geplant. |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|---|--|
| | | <p>Der Boden gilt als unbelastet, wenn die Vorsorgewerte entsprechend Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzgl. der Parameter, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Materialwerte für Bodenmaterial der Klasse 0 (BM-0) nach Anlage 1 Tabelle 3 der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) eingehalten werden</p> | |
| | | <p>Laut Luftbild und Aussagen in der Begründung wird die Fläche zurzeit landwirtschaftlich (insbesondere Weinbau) genutzt. Es wird daher darauf hingewiesen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung Belastungen eingetragen (z. B. als Pflanzenschutzmittel) im Untergrund vorhanden sein könnten.</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Auf Seite 67 der Begründung ist dargelegt: <i>Der Oberboden im Plangebiet hat zwar aufgrund der Nutzung als Rebland historisch bedingt hohe Kupferbelastungen, aber der Grenzwert des Wirkungspfades Boden- Nutzpflanze von 200 mg/kg wird eingehalten.</i> <i>Die Bauherren werden u.a. durch das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan auf diese Vorbelastung hingewiesen.</i> Unter C 5 der Hinweise ist dargelegt: <i>Grundsätzlich hat der zurückliegende Weinbau zur Anreicherung von Kupfer und Nickel in den Böden geführt. Die Prüfwerte für Wohngebiete der BBodSchVO werden im Allgemeinen nicht erreicht. Die Bauherren werden u.a. durch das Gutachten in der Anlage der Begründung auf diese Vorbelastung hingewiesen.</i></p> |
| | | <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans schafft die Gemeinde Baurecht für eine sensiblere Folgenutzung. In diesem Zusammenhang ist seitens der Bauplanungsbehörde zu prüfen, ob die geplante Nutzung der Fläche „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ entspricht.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies erfolgt im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung nach § 4 BauGB.</p> |
| | | <p>Als Bewertungskriterien sind die in der BBodSchV festgelegten, nutzungsbezogenen Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmenwerte bzw. für die dort nicht genannten Parameter die orientierenden Hinweise des ALEX-Informationsblattes 16 und darüber hinaus die Prüfwerte des ALEX-Merkblattes 02 des damaligen Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, heute Landesamt für Umwelt (LfU), heranzuziehen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| | | <p>Da im allgemeinen Wohngebiet neben der Wohnnutzung auch die Nutzung als Kinderspielfläche und der Anbau von Nutzpflanzen planungsrechtlich zulässig sind, ist für die Bewertung der Altablagerung/des Altstandortes/der Verdachtsflächen die sensiblere Nutzung (Nutzgarten bzw. Kinderspielfläche) maßgebend.</p> | <p>Kenntnisnahme Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist relevant, dass Anhang 2 BBodSchV hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch (direkter Kontakt) unterscheidet zwischen Kinderspielflächen, Wohngebieten, Park- und Freizeitanlagen sowie Industrie- und Gewerbegrundstücken. Die Hausgärten der Baugrundstücke sind Bestandteil der Wohngebiete, aber es sind bei der Beurteilung keine Kinderspielflächen.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|---|---|--|
| | | <p>Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Unter C 5 der Hinweise ist dargelegt: <i>Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.</i> Ein entsprechender Hinweis bzgl. der Anzeigepflicht wird hier ergänzt.</p> |
| | | <p>Aufgrund der aktuellen, klimatischen Entwicklungen wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten Maßnahme Boden dauerhaft versiegelt wird. Das Schutzgut Boden wird dadurch <u>unwiederbringlich</u> zerstört.</p> | <p>Kenntnisnahme Dies ist auf den Seiten 49 und 91 der Begründung auch dargelegt: <i>Der Wegfall freier Bodenfläche als Lebensraum und Vegetationsfläche sowie für die Nahrungsmittelproduktion könnte nur durch Entsiegelung an anderer Stelle ausgeglichen werden, aber für eine Entsiegelung (Rückbau) sind in Schwabenheim keine Flächen vorhanden. Der Wegfall freier Bodenfläche muss gegenüber dem Belang der Wohnraumbereitstellung abgewogen werden.</i></p> |
| | | <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan, da die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht sicher vorliegen.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie dargelegt, sind keine Belastungen festgestellt worden, die hinsichtlich der in der Bebauungsplanung zu beachtenden Wirkungspfade und Nutzungen gemäß Anhang 2 BBodSchV die Grenzwerte überschreiten. Unabhängig davon werden die Bauherren auf die Vorbelastungen hingewiesen.</p> |
| 20. | <p>Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht Kaiserstraße 31 55116 Mainz E-Mail vom 21.03.2025 E-Mail vom 29.09.2025</p> | <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zum o.g. Bebauungsplan weder Bedenken noch Anregungen, wenn die vorgeschlagene Maßnahme im Lärmgutachten beachtet wird. Eine weitere Beteiligung im Verfahren ist nicht erforderlich.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| | | <p><i>In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Koehler & Leutwein wurden u. a. die landwirtschaftlichen Betriebe König und Müller betrachtet.</i> <i>Bei einem Vor-Ort-Termin konnte noch das Weingut Schumann, direkt an der Ingelheimer Straße liegend, als mögliche lärmrelevante Vorbelastung erkannt werden.</i> <i>Hier besteht nun die Frage, ob die Emissionen des Weinguts in relevantem Ausmaß auf das Plangebiet einwirken.</i></p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. <i>Das Weingut Schumann ist kein Produktionsort mehr</i></p> |
| | | <p><i>Darüber hinaus ist in der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan festgehalten, dass im WA 2 nur ein Vollgeschoß zulässig ist.</i> <i>Hier besteht die Frage, ob durch die geringere Bauhöhe die hinten liegenden WA 3 und WA 5 einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt sind.</i> <i>Es wird angeregt die hier genannten Punkte in der schalltechnischen Untersuchung zu betrachten.</i></p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. <i>Die Fassaden (Baufenster) von WA 3 und WA 5 liegen ausreichend weit entfernt.</i></p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|---------|---|--|---|
| 21. | Struktur- und Genehmigungs- direktion Süd Abt. Raumordnung, Natur- schutz, Bauwesen, Ref. Natur- schutz Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt | Keine Stellungnahme eingegangen. | Kenntnisnahme |
| 22 | Verbandsgemeindeverwaltung Sprenzlingen-Gensingen Elisabethenstraße 1 55576 Sprenzlingen | Keine Stellungnahme eingegangen. | Kenntnisnahme |
| 23. | Verbandsgemeindeverwal- tung Nieder-Olm Bauamt Pariser Straße 110 55268 Nieder-Olm | Keine Stellungnahme eingegangen. | Kenntnisnahme |
| 24. | Vermessungs- und Kataster- amt Rheinhessen-Nahe Ostdeutsche Straße 28 55232 Alzey <i>Mail vom 07.10.2025 mit Schreiben vom 08.04.2025 (lag bislang nicht vor)</i> | <p><i>Wir haben zu dem im BetreU' genannten Bebauungsplanverfahren keine neue Stellungnahme. Wir möchten Sie lediglich auf die letzte Stellungnahme vom 08.04.2025 verweisen und die dort genannten Aspekte zu beachten.</i></p> <p><i>In den textlichen Festsetzungen haben Sie geschrieben, dass die Anbindung an die Wackernheimer Straße erfolgt. Allerdings befindet sich zwischen der Wackernheimer Straße und der Straße aus dem Plangebiet noch ein Weg, welcher im weiteren Verlauf bei WA9 als LW-Weg gekennzeichnet ist und eine Breite von max. 3,5 m aufweist.</i></p> <p><i>Des Weiteren ist in den textlichen Festsetzungen beschrieben, dass für Rettungsfahrzeuge die Notzufahrt zwischen den privaten Stellplatzflächen vorgesehen ist. Dürfen die Eigentümerinnen und Eigentümer diesen Bereich auch befahren? Sollte dies nicht der Fall sein, haben diese keine Möglichkeit, auf die Stellplatzflächen zu gelangen.</i></p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Die Anbindung erfolgt über den bereits als Erschließungsstraße dienenden und entsprechend ausgebauten Abschnitt des Weges. Die Anbindung soll auf diese ermöglicht werden aber von untergeordneter Bedeutung bleiben.</i></p>  <p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Die Eigentümer dürfen hier auch fahren. In der Planzeichnung wird hierzu das Symbol „Anliegerzufahrt“ ergänzt.</i></p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|---|---|
| | | <p>Sind die Anliegerstraßen für ein beidseitiges Erreichen der Reihenhäuser vorgesehen oder eine Anliegerstraße je Reihenhauseinheit</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Die Eigentümer dürfen als Anlieger beide Seiten ihrer Grundstücke anfahren.</p> |
| | | <p>Im Bereich, den Sie auf dem Screenshot sehen, sind Parkplätze in zwei Reihen vorgesehen. Dabei möchten wir darauf aufmerksam machen, dass die hintere Reihe nicht ohne Überfahren der vorderen Parkplätze erreicht werden können.</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Daher werden diese „gefangenen Stellplätze“ immer einer WE zugeordnet. Interfamiliär lässt sich das immer regeln.</p> |
| | | <p>Sind für die Bäume, die sich auf der Straßenflächen befinden, eigene Grünflächen vorgesehen?</p>  <p>Abbildung 1: Stellplatzflächen in zwei Reihen</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet. Jeder Baumstandort erhält zwar eine offene Pflanzscheibe aber im Bebauungsplan wird das nicht für jeden einzelnen Baum eine eigene Grünfläche. Die Baumstandorte im Straßenraum werden im Bebauungsplan auch nicht konkret vorgegeben, um die Herstellung der Erschließungsanlagen nicht zu erschweren. Vorgegeben ist nur die Anzahl der zu pflanzenden Bäume.</p> |
| | | <p>Durch das Gebiet verläuft die Trinkwasserdruckleitung zum Hochbehälter mit einem 4m-Schutzstreifen. Wurde diese Leitung bereits exakt bestimmt?</p> | <p>Kenntnisnahme Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet.</p> |

| Lfd Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|------------|--|--|--|
| | | <p><i>Was ist im Schutzstreifen hinsichtlich Bepflanzung und Einfriedungen zulässig?</i> <i>Je nach dem welche Einschränkungen dort sind, müssen diese innerhalb der Umlegung evtl. wertmäßig ausgeglichen werden und ggf. ein Leitungsrecht eingetragen werden</i></p> | <p><i>Vor und für den Satzungsbeschluss wird die genaue Lage durch Suchgräben ermittelt.</i></p> <p>Kenntnisnahme <i>Redaktionelle und fachliche Anmerkungen werden geprüft und wenn korrekt eingearbeitet.</i> <i>Die TW-Druckleitung selbst verläuft ausschließlich in öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen.</i> <i>Für den Schutzstreifen ist kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erforderlich. Es reicht die nachrichtliche Übernahme des Schutzstreifens in die Planzeichnung als Verweis auf die damit verbundenen Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung.</i></p> |
| | | <p><i>Es wird nur ein Teil der Altgrundstücke Flurstücke 80 und 81 mit einbezogen, die Restfläche wird für die Zufahrt vom Kreisel benötigt.</i> <i>Wie kommt die Gemeinde in den Besitz dieser Restflächen?</i> <i>Grundsätzlich können die Grundstücke komplett in die Umlegung miteinbezogen werden, dabei ist die Rechtskraft des Umlegungsplanes abhängig von der Restkraft des angrenzenden Bebauungsplanes.</i> <i>Die Bewertung dieser Flächen wird in der Höhe des Wertes für Rohbau land liegen.</i> <i>Alternativ ist die Abgrenzung des Bebauungsplanes durch eine Teilungsvermessung zu übertragen.</i> <i>Welche Alternative für die Gemeinde kostengünstiger ist, müsste ermittelt werden.</i></p> | <p>Kenntnisnahme <i>Kein bauleitplanerischer Belang.</i> <i>Die OG hat beide Grundstücke erworben.</i> <i>Ziel ist, dass der Bebauungsplan „Am oberen Grasweg“ vorher rechtskräftig wird.</i> <i>Die Herangehensweise bei der Wertermittlung ist Bestandteil des Umlegungsverfahrens.</i></p> |
| | | <p><i>Sollte es zu einem Umlegungsverfahren kommen, benötigen wir eine Aufstellung darüber, welche öffentlichen Parkplatzflächen dem Wohngebiet zuzuordnen sind, da wir ausschließlich diese in den Flächenabzug nach § 55 Abs. 2 BauGB berücksichtigen können.</i> <i>Die Parkplätze, die auf den Friedhof entfallen, sind nicht gebietsdienlich.</i></p> | <p>Kenntnisnahme <i>Kein bauleitplanerischer Belang.</i> <i>Die Zuordnung ist Bestandteil des Umlegungsverfahrens.</i> <i>Es wird aber wohl keine Parkplätze geben, die (durch Beschilderung) ausschließlich den Friedhofbesuchern vorbehalten bleiben, sondern eher eine Parkzeitenregelung.</i></p> |
| 25. | <p>Wasserversorgung Rheinhes-sen-Pfalz GmbH Rheinallee 87 55294 Bodenheim Schreiben vom 18.03.2025</p> | <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, möchten aber auf folgenden Aspekt hinweisen.</p> <p>Die in dem Bebauungsplan dargestellte Transportleitung (DN 150 GGG) nebst Steuerkabel, ist die Haupteinspeisung für den Hochbehälter Schwabenheim und somit die Hauptzufuhr für die Versorgung und der Löschwasserbereitstellung der gesamten Ortslage Schwabenheim. Die Schutzstreifenbreite wurde laut dem Arbeitsblatt DVGW W400 1 dargestellt.</p> <p>Lediglich die beiden Baumscheiben, welche direkt an der Grenze der Schutzstreifenbreite angelegt wurden, müssen im Zuge der Ausführung mit Wurzelschutzplatten versehen werden. Die angezeigte Trasse muss für Reparatur-, Instandhaltungs- und</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme <i>Dies betrifft die nachgelagerte Erschließungsplanung/Freianlagenplanung.</i></p> |

| Lfd. Nr. | Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden | Stellungnahme | Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme |
|----------|---|---|--|
| | | <p>Sanierungsarbeiten jederzeit zugänglich sein. Insbesondere Maschinunterstütztes Arbeiten mittels Ladebaggers ist zu ermöglichen</p> <p>Die mit der Erschließung einhergehende Erhöhung des Wasserbedarfs führt zu einer Erweiterung / Neugestaltung der bestehenden Druckerhöhungsanlage für die betreffende Versorgungszone (hier: Hochzone).</p> <p>Im ausgewiesenen Geltungsbereich kann die Löschwassermenge in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden; dies entspricht dem DVGW Arbeitsblatt W405.</p> <p>Die Festlegung der Löschwasserentnahmemöglichkeiten, d.h. der Unterflurhydranten, bzgl. ihrer Anzahl und Anordnung im öffentlichen Straßenbereich, erfolgt u.a. unter Beachtung der Prämissen des vorgenannten Regelwerks. Ebenfalls darauf basiert die Dimensionierung der örtlichen Versorgungsanlage. Dies bedeutet, dass der Netzdruck während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreitet. Der Löschwasserbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt.</p> <p>Abschließend möchten wir anmerken, dass auf geplanten Leitungstrassen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungsleitungen [vgl. auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) - "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013].</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> | <p>Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind nicht standortgenau eingetragen, sodass ggf. auch durch eine Verschiebung im Zuge der Freianlagenplanung auf die Situation reagiert werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Dies betrifft die nachgelagerte Erschließungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme Dies betrifft die nachgelagerte Erschließungsplanung/Freianlagenplanung.</p> |
| 26. | Westnetz GmbH Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück Netzplanung Wolfsheimer Str. 1 55543 Bad Kreuznach | Keine Stellungnahme eingegangen. | Kenntnisnahme. |