

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen

- der **Beteiligungen der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie
- der **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Aus den o.g. Verfahren liegen Stellungnahmen der nachstehend aufgeführten Einwender vor:

- Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich ihrer Wiederholung

Aus diesem Verfahrensschritt gingen keine Stellungnahmen hervor.

- Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Aus diesem Verfahrensschritt gingen keine Stellungnahmen hervor.

- Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich ihrer Wiederholung sowie Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Aus diesem Verfahrensschritt gingen folgende Stellungnahmen hervor; alle übrigen beteiligten Stellen haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom ...	Abwägungsrelevante Anregungen
1	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz	vom 29.04.2025 vom 16.06.2025 vom 12.09.2025	Siehe unten
2	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	vom 14.05.2025 vom 25.06.2025 vom 15.10.2025	Siehe unten
3	Generaldirektion Kulturelles Erbe Landesarchäologie	vom 23.06.2025	Siehe unten
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 14.05.2025 vom 26.06.2025 vom 16.10.2025	Siehe unten
5	Landesamt für Geologie und Bergbau	vom 13.05.2025 vom 17.06.2025 vom 01.10.2025	Siehe unten
6	Landesbetrieb Mobilität Worms	vom 05.05.2025 vom 18.06.2025 vom 30.09.2025	Siehe unten
7	Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH	vom 24.04.2025	Siehe unten

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom ...	Abwägungsrelevante Anregungen
8	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	vom 06.05.2025 vom 12.06.2025 vom 08.10.2025	Siehe unten
9	Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe	vom 13.05.2025	Siehe unten
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	vom 10.04.2025 vom 19.05.2025 vom 22.09.2025	–
11	EWR Netz GmbH	vom 26.05.2025 vom 19.05.2025 vom 11.09.2025	–
12	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück	vom 23.04.2025 vom 20.06.2025 vom 19.09.2025	–
13	Westnetz GmbH	vom 13.05.2025	–
14	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung	vom 28.04.2025 vom 26.05.2025 vom 22.09.2025	–
15	Deutsche Bahn AG	vom 27.05.2025	–
16	Stadt Ingelheim am Rhein	vom 15.05.2025 vom 25.06.2025 vom 14.10.2025	–
16	Landesforsten Rheinland-Pfalz, Forstamt Rheinhessen	vom 03.07.2025	–
17	Abwasserzweckverband "Untere Selz"	vom 15.05.2025 vom 29.09.2025	–

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

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.1	SGD Süd	Allgemeine Wasserwirtschaft / Gewässer/Hochwasserschutz 1.1 Gewässer/Hochwasserschutz Bzgl. des Gewässer- und Flusshochwasserschutzes bestehen keine Bedenken. 1.2 Sturzflutgefährdung Die geringe Gefährdung durch Sturzfluten infolge von Starkregen wurde in der Begründung aufgenommen und entsprechende Vorsorgemaßnahmen empfohlen. Ein entsprechender Vermerk sollte auch in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden und für private Vorsorge im Bereich des Objektschutzes auf die aktuell gültige Fassung der Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Stand: Februar 2022) des BMWSB verwiesen werden.	Keine Kommentierung erforderlich. Die Anregung wurde als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
1.2		2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung 2.1 Wasserschutzgebiete Die Stellungnahme vom 07.12.2023 zu den Geltungsbereichen A-D hat nach wie vor Bestand und wurde größtenteils in den Bebauungsplan eingearbeitet und gewürdigt. 2.1 Wasserschutzgebiete Die Geltungsbereiche E1 und E4 befinden sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet. Die Geltungsbereiche E2 und E3 befinden sich innerhalb der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes Bingen-Gaulsheim zugunsten der Stadt Bingen. Gegen die dort geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken. Zusätzlicher Hinweis: Nach dem aktuellen Abgrenzungsentwurf des Wasserschutzgebietes Bingen-Gaulsheim wird eine Unterteilung der Schutzzone III in die Zonen III A und B vorgenommen, das Festsetzungsverfahren läuft derzeit.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Lage der Teilungsbereiche G2 und G3 (i.d.F. der Offenlage noch als E2 und E3 bezeichnet) innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes wird im Kapitel „Planerische Vorgaben“ redaktionell ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.

Bebauungsplan „Laurenzberg, 1. Änderung und Ergänzung“ – Stadt Gau-Algesheim

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Seite 4 von 27

Stand: 04.11.2025

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.3		Bodenschutz Für den Planungsbereich sowie die externen Ausgleichsflächen sind keine Altlasten, Alttablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweis, dass dennoch bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Alttablagerungen auftreten können. Auf die Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 wird in Kap. IV Nr. 10 der textlichen Festsetzungen mit Stand vom 04.04.2025 ausreichend hingewiesen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans, sofern der erstgenannte Hinweis beachtet wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es liegen derzeit auch bei der Verbandsgemeinde- und Stadtverwaltung keine darüber hinaus gehenden Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle oder sonstige Anhaltspunkte über Alttablagerungen im Plangebiet vor.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwender	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.1	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	Teilgeltungsbereich B: Es bestehen aus Sicht der UNB weiterhin Bedenken bezüglich des Teilgeltungsbereiches B. Es besteht keine direkte Verbindung zu den Gebäuden auf dem Flurstück 54, da eine Wegeparzelle dazwischenliegt. Fraglich ist in diesem Zusammenhang auch die Erschließung der geplanten Grundstücke / Gebäude, da der vorhandene Weg nicht befestigt ist. Die im vorhergehenden Verfahren angesprochene zu befürchtende Arrondierung und Erweiterung steht weiterhin zur Debatte, da in der Abwägung lediglich von „zunächst nicht“ die Rede ist. Die Ausweisung des Gebietes schafft eine Möglichkeit (die dann vorhandenen Baufelder einfacher zu erweitern), die aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch betrachtet wird.	Das geplante Baufenster auf dem bereits bebauten Grundstück besitzt räumlichen Anschluss an die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 54. Dies beruht auf der Tatsache, dass sich das Baufenster in einem Abstand von 8 m zum nächsten Gebäude (Laurenziberg 31) befindet. Die Erschließung soll von Süden über den angrenzenden Wirtschaftsweg erfolgen, entsprechende Sondernutzungsverträge werden abgeschlossen. Eine Arrondierung ist nicht zu befürchten, da die für die außerhalb des Baufeldes gelegenen Flächen im U-Plan getroffenen Festsetzung „von Bebauung freizuhaltende Fläche Zweckbestimmung Landwirtschaft“ weiterhin Bestand hat und die Grundstückseigentümer auch keine weitere Bebauung beabsichtigen. Die Ausweisung des Gebietes schafft keine einfache Möglichkeit die dann vorhandenen Baufelder einfacher zu erweitern, da hierfür wieder ein eigenständiges Bauteilplanverfahren erforderlich wäre.	Die Bedenken werden aus nebenstehenden Gründen zurückgewiesen. Abstimmungsergebnis Stadtrat: <u>18</u> Ja <u>18</u> Nein <u>-</u> Enthaltungen <u>-</u>
2.2		Teilgeltungsbereich D: Es bestehen weiterhin Bedenken bezüglich des Teilgeltungsbereiches. Die Abwägung ist nicht nachvollziehbar, da es sich hauptsächlich um eine Erläuterung der Ziele der Bauteilplanung handelt, deren wir uns bewusst sind. Von einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung kann hier keine Rede sein, da diese Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Unter „Nachverdichtung“ ist das Nutzen freier Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung zu verstehen. Hier existiert jedoch keine bestehende Bebauung.	Auf dem Flurstück 35/2 existiert eine bestehende Bebauung, was sowohl im amtlichen Kataster als auch auf dem Luftbild zweifelsfrei erkennbar ist. Insofern handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung und Umstrukturierung bereits bebauter Flächen.	Die Bedenken werden aus nebenstehenden Gründen zurückgewiesen. Abstimmungsergebnis Stadtrat: <u>18</u> Ja <u>18</u> Nein <u>-</u> Enthaltungen <u>-</u>

Nr.	Einwender	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.3	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	Teilgebungsbereich F: Es bestehen weiterhin Bedenken bezüglich des Teilgebungsbereiches. Die Ausweisung der Fläche dient nicht dem in der Begründung ausgesprochenen Ziel des Bebauungsplanes Wohnraum zu schaffen. Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht kein Erfordernis die Freizeithäuser in den Bebauungsplan aufzunehmen, da es sich um eine genehmigte bauliche Anlage handelt. Eine Erweiterung sollte nicht erfolgen, da hiermit häufig eine Intensivierung der Nutzung einhergeht. Eine geringe Erweiterung der Terrasse direkt anschließend an das genehmigte Gebäude wäre aus naturschutzfachlicher Sicht auch ohne Bebauungsplan (gem. § 35 Abs. 2 BauGB) denkbar, solange der FNP nicht entgegensteht. Mit der hier getroffenen Festsetzung der Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen lässt weiterhin die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten, da keine maximale Anzahl oder Größe angegeben ist. Es ist ohnehin fraglich, warum weitere Gebäude/Nebenanlagen notwendig werden, da die bestehende Nutzung bisher offenbar ausreichend war. Wir nehmen an, dass die in Pkt. 1.7 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Inhalte im Wesentlichen der Sicherung des genehmigten Bestandes dienen (und damit überflüssig sind). Sollte mit dieser Festsetzung jedoch eine Erweiterung ermöglicht werden, (größere Hütte samt Vorbau, Terrasse etc.), so ist dies nicht im Einklang mit dem in § 1a (2) BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen und aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Ob eine forstrechtliche Überprüfung stattgefunden hat ist uns nicht bekannt. Aufgrund der Größe von über 2000 m² könnte es sich u.E. gemäß Landeswaldgesetz um Wald handeln. Die Forstbehörde ist daher zu beteiligen.	Die Festsetzung dient nicht der nachträglichen Legalisierung von baulichen Anlagen, da diese durch die Kreisverwaltung bereits genehmigt sind. Gemäß Kapitel 7.4 der Begründung soll „damit die vorhandene und mit Bescheid vom 03.09.1974 (Aktenzeichen 61-611-21 B 533/74) genehmigte bauliche Anlage planungsrechtlich gesichert und die Möglichkeit der Errichtung eines Freisitzes geschaffen werden“. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche und die geringfügige Erhöhung der Überbaubarkeit von 20 m² eines einzelnen, materiell rechtmäßig errichteten Gartenhauses ist keine siedlungsstrukturell unerwünschte Zersiedelung des Außenbereichs zu befürchten.	Die Bedenken werden aus nebenstehenden Gründen zurückgewiesen. Abstimmungsergebnis Enthaltungen Stadtrat: Ja <u>18</u> ✓ Nein <u>1</u> ✓ Enthaltungen <u>1</u> ✓

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.4	Kreisver-waltung Mainz-Bin-gen	Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der Grundsatz zum scho-nenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Nr. 2 BauGB) nicht eingehalten.	Diese unbegründete Behauptung ist nicht nachvollziehbar, da durch die Festsetzung der GRZ (diese beträgt maximal 0,2 im MD1) der Grad der Versiegelung weitest möglich gemindert wird. Zudem ist hervorzuheben, dass einzelne Grundstücke wie beispielsweise Flur 18, Flurstück 35/5 und 47/1 sowie Flur 16, Flurstücke 80/8 und 81/5 bereits bebaut sind. Wie der Tabelle 1 der Begründung zu entnehmen ist, werden unter Zugrundele-gung dieser Vorbelastung Neuversiegelungen in der Größen-ordnung von 3.460 m² planungsrechtlich ermöglicht. Bei einer Fläche der Baugebiete von 20.660 m² ergibt sich eine GRZ von 0,17, der Orientierungswert für Obergrenzen von Dorfgebieten (0,6) wird somit weit unterschritten. Der Vorwurf, mit Grund und Boden nicht schonend umzugehen, ist daher zurückzuweisen.	Die unbegründete Be-hauptung wird aus neben-stehenden Gründen zu-rückgewiesen. Abstimmungsergebnis Stadtrat: Ja 18 Nein / Enthaltungen /
2.5		Ausgleichsflächen: Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Ein-griffsregelung erfolgreich abgearbeitet. Bei der Anlage und Pflege des Grünlandes ist jedoch darauf zu achten, dass Bo-denbrüder durch die Mand nicht beeinträchtigt werden dürfen. In die Pflegekonzepte ist ein entsprechender Hinweis zu über-nehmen, dass vor Durchführung von Pflegearbeiten eine Kon-trolle durchgeführt und die Arbeiten ggf. verschoben werden müssen. Es wird auf die Verpflichtung des Trägers der Bauleitplanung hingewiesen, die Ausgleichsflächen in das landesweite Kom-pensationsverzeichnis einzutragen.	Der Hinweis wird berücksichtigt und das Maßnahmenblatt im Umweltbericht sowie in den jeweiligen Festsetzungen redaktio-nell fortgeschrieben.	Der Anregung wird statt-gegeben. Abstimmungsergebnis Stadtrat: Ja 18 Nein / Enthaltungen /

Nr.	Einwend- der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.6	Kreisver- waltung Mainz-Bin- gen	Grünordnung: Wir begrüßen die Ergänzung der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Bei der Dachbegrünung sollte gemäß den Vorgaben der FLL-Richtlinie festgesetzt werden; mit einer Substrathöhe von mindestens 20 cm. Nur so kann eine Retention von Niederschlagswasser und eine ökologische Aufwertung der Dachflächen erfolgen. Am östlichen kleinen Teilbereich des Bereichs C (östlich der Straße, vormals eigener Bereich C) ist derzeit keine Eingrünung geplant, diese ist zu ergänzen.	Die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 schreibt keine pauschalen verbindlichen Mindeststärken der Vegetationstragschicht vor, sondern empfiehlt differenzierte Mindeststärken abhängig von Begrünungstyp und Vegetationsziel. Eine Mindesthöhe des Substrates von 15-20 cm wird für die Anlage von Intensiv-Dachbegrünungen, auf denen auch Sirtaucher gepflanzt werden können, angegeben. Für Extensivbegrünungen wird eine Vegetationstragschicht von mind. 8 cm empfohlen. Eine Festsetzung einer im Vergleich zur Extensiv-Dachbegrünung kostenintensiveren Intensiv-Dachbegrünung bzw. eine verbindliche Vorgabe von 20 cm Vegetationstragschicht ist angesichts des Verhältnismäßigkeitsprinzips nicht angemessen, da auch mit einer Extensiv-Dachbegrünung der Zweck einer ökologischen Aufwertung sowie einer Retention von Niederschlagswasser erreicht werden kann und infolge der geringeren Investitionskosten auch mit einer höheren Umsetzungsbereitschaft zu rechnen ist. Die extensive Begrünung stellt somit ebenfalls ein geeignetes, erforderliches und verhältnismäßiges Mittel dar, um die umweltbezogenen Ziele (Verbesserung des Kleinklimas, Verzögerung des Regenwasserabflusses) auf baupraktisch realistische Weise umzusetzen. Eine Vorgabe der Eingrünung wird im Geltungsbereich C als nicht erforderlich angesehen und soll dem Bauherrn selbst überlassen werden.	Der Forderung, die Substrathöhe von Dachbegrünungen auf 20 cm zu erhöhen sowie der Forderung der Eingrünung des Teilgelungsbereichs C wird aus nebenstehenden Gründen nicht stattgegeben. Abstimmungsergebnis Stadttrat: <u>18</u> Ja <u>18</u> / Nein <u>1</u> / Enthaltungen <u>1</u>

Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ – Stadt Gau-Algesheim
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Einwen- der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.7	Kreisver- waltung Mainz-Bin- gen	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft) be- stehen folgende Anmerkungen Im Teilgeltungsbereich A weist die Rammkernsordnung (RKS 1) für die Durchlässigkeit des Untergrundes einen kf- Wert von 1 x 10-7m/s auf. Gem. hydrogeologischen Bericht sind nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 (a.F.) diese Böden für eine Versickerung nicht geeignet. Der hydrogeologische Untersuchungsbericht enthält keine Empfehlungen, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser in diesem Bereich (Teilgeltungsbereich A) aufgrund der feh- lenden Durchlässigkeit des Untergrundes nun konkret umge- gangen werden soll, z.B. gedrosselte Einleitung von Nieder- schlagswasser in den Regenwasserkanal, sofern vorhanden? Auch die Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfs geben keine Empfehlung, wie der Umgang mit dem Niederschlags- wasser mangels entsprechender Versickerungsfähigkeit des Untergrunds erfolgen könnte. Dies vermessen wir. Die Planun- terlagen sollten eine Empfehlung enthalten, wie für den Teil- geltungsbereich A eine ordnungsgemäße Beseitigung des an- fallenden Niederschlagswassers aussehen könnte.	Eine abschließende Klärung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser für dieses eine Grundstück ist auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Neben der Brauchwas- sernutzung durch Zisternen stehen für die ggf. auch gedros- selte Versickerung des Niederschlagswassers auch bei schwie- rigen Untergrundverhältnissen ausreichend technische Möglich- keiten zur Verfügung. So besteht u.a. auch die Möglichkeit, das anfallende Nieder- schlagswasser auf das im Familienbesitz angrenzenden Flur- stück (Flur 16, Flurstück 81/5) breitflächig über die belebte Bo- denzone zur Versickerung zu bringen oder in den Eckelsbach abzuleiten. Weitere Details sind im ohnehin erforderlichen wasserrechtli- chen Verfahren auf Genehmigungsebene für die konkrete Pla- nung dieses Einzelhauses zu klären.	Kein Beschluss erforder- lich.

Nr.	Einwen- der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.8	Kreisver- waltung Mainz-Bin- gen	Zur Niederschlagswasserentsorgung: Das Niederschlagswasser soll versickert oder einem Gewässer zugeleitet werden. Ein Kanalanschluss ist nicht zulässig. Es sollen ca. 4.000 m² neu versiegelt werden. Der Hinweis von baucontrol, dass am jeweiligen Standort einer geplanten Versickerungsanlage ergänzende in-situ Versickerungsversuche durchzuführen sind, sollte unbedingt in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen Ziffer IV. Nr. 2 ergänzt werden. Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass im Digitalen Wasserbuch bis dato keinerlei Wasserrechte für unterirdische Versickerungsanlagen eingetragen sind. Die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund kann – sofern die Zuständigkeit bei der Unteren Wasserbehörde liegt – nur erteilt werden, wenn die hydraulischen Voraussetzungen der Versickerungsfähigkeit nachgewiesen und die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 erfüllt sind. Ferner ist sicherzustellen, dass durch die Errichtung einer Versickerungsanlage Dritten keine Schäden entstehen können und z.B. wild abfließendes Wasser keine Schäden bei Unterliegern verursachen kann (§ 37 WHG). Dies ist im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachzuweisen.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und dahingehend berücksichtigt, dass die Empfehlung des Baugrundgutachters in den Hinweis Nr. 2 aufgenommen werden. Weitere Details sind im ohnehin erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren auf Genehmigungsebene für die konkrete Planungen der jeweiligen Einzelvorhaben zu klären.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.9	Kreisver-waltung Mainz-Bin-gen	Zur Sturzflutgefahr: Im Plangebiet liegt gemäß Sturzflutfahrenkarte des Landes-amtes für Umwelt ein Gefährdungspotential vor. Seite 12 der Begründung mit Umweltbericht enthält eine entsprechende Kartendarstellung. Wir weisen in diesem Zusammenhang vor-sorglich auf den aktuellen Entwurf einer fünften Landesverord-nung (LVO) zur Änderung der Landesverordnung über Bauun-terlagen und bautechnischen Prüfung hin (Stand Oktober 2024): beabsichtigt ist folgende Änderung des Artikel 1, § 2 Nr. 15: Darstellung der Hochwasser- und Sturzflutgefährdung des Grundstückes und der geplanten baulichen Anlagen auf-grund antizipierter Auskuffsysteme zu festgesetzten Über-schwemmungsgebieten, Risikogebieten außerhalb von Über-schwemmungsgebieten sowie zu Sturzflutgefahren mit dem Maßstab eines extremen Starkregens SR10, vier Stunden. Sobald die Landesverordnung Rechtskraft erlangt hat, wären die vorgenannten Anforderungen zu beachten.	Der Hinweis auf den aktuellen Entwurf einer fünften Landesver-ordnung zur Änderung der Landesverordnung über Bauunterla-ge n und bautechnischen Prüfung wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforder-lich.
2.10		Aus Sicht des Jugendamtes besteht die Anmerkung, dass die Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsan-sprüchen im Sinne des KilaG ist zu beachten sind.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die erforderli-chen Folgemaßnahmen zur Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des Schul- sowie Kindertagesstättengesetzes sind durch die zuständigen Fachämter im Detail zu prüfen, planen und umsetzen.	Kein Beschluss erforder-lich.

Nr.	Einwender	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.11	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	Aus Sicht des Bereichs für Fluglärmangelegenheiten sind folgende Hinweise zu beachten: Der Laurenziberg ist primär von anliegendem Flugverkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. Angesichts der Lärmsensibilität der vorgesehenen baulichen Nutzungsart „Dörfliche Wohngebiete“ muss damit gerechnet werden, dass bei einer Ostwindweiterlage Lärmbelastungen möglich sind.	Die in Abhängigkeit der genannten Faktoren mögliche Belastung durch Fluglärm ist dem Planungsträger bekannt. Allerdings liegt das Plangebiet weit außerhalb der relevanten Fluglärmkonturen für die kritischen Werte der Fluglärmbelastung. Die 50-51dB(A)-Kontur 2023 kommt erst nördlich von Essenheim zum Liegen; die Nachtkontur mit 45-46 dB(A) liegt sogar deutlich weiter entfernt. Quelle: Infoservice Fluglärm V 2.0 von Fraport https://fraport.de/framap/main/rlstf/go. Der Tagwert der Fluglärmbelastung liegt also sehr deutlich unter dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Verkehrslärm (Wohngebiete: 59 dB tags und 49 dB nachts, bei Mischgebieten um nochmal jeweils 5 dB höher) und angesichts der genannten Entfernungen auch noch deutlich unter dem Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärm. Auch wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht für Fluglärm gelten, können sie zur städtebaulichen Beurteilung hilfsweise dazu herangezogen werden. Insofern ist der Fluglärm für das Plangebiet nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich.
2.12		Gegen den Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken	Keine Kommentierung erforderlich	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.13	Kreisver-waltung Mainz-Blin-gen	Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen: Der Teilgeltungsbereich B kann in dieser Form so nicht umge-setzt werden, da das Baufeld nicht ausreichend erschlossen ist. Die Parzelle 75/2 Flur 16 ist u.E. keine öffentliche Straße und erfüllt nach fernerkundlicher Prüfung (vgl. Luftbild) auch nicht die Erforderlichkeiten, weswegen ein zukünftiges allge-meines Bauvorhaben hier nicht genehmigungsfähig erscheint. Für den südlichen Bereich des Teilbereich C und dem Weg Flur 18 Parz. 35/4 gilt selbiges, sofern der ausgewiesene Fahweg keine Eigenschaften für eine gesicherte Erschlie-ßung aufweist.	Der Bebauungsplan soll analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Laurenzberg“ als sogenannter einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, da auf die Festsetzung von Erschließungsanlagen verzichtet wird. Eine detaillierte Erschließung ist im Plangebiet nicht erforder-lich, da die Erschließung – wie bereits in der Vergangenheit bei den bestehenden Nutzungen üblich – über bestehende Son-dernutzungsrechte oder Baulasten erfolgt. Diese privat-rechtlich abgesicherten Nutzungsrechte – die ggf. auch eine Erhöht-ung des Weges beinhalten können – gewährleisten eine dauerhafte, gesicherte Zugänglichkeit. Der südliche Bereich bzw. die Wegeparzelle 35/4 ist bereits as-phaltiert und diente bereits in der Vergangenheit der verkehrli-chen als auch medienseitigen Erschließung des Aussiedlerhofs.	Die Planung des Teilgel-tungsbereich B wird wei-terverfolgt. Abstimmungsergebnis <u>Stadttrat</u> Ja <u>18</u> Nein / Enthaltungen /
2.14		Es fehlen außerhalb des Geltungsbereichs noch die Eintra-gungen der Bestandsbauten auf der Parzelle 51/1 des in der Liegenschaftskarte ausgewiesenen „Wochenendplatzes“.	Grundlage für den Bebauungsplan ist das amtliche Kataster. Sofern das Flurstück 51/1 auf Flur 19 gemeint ist, ist festzustel-len, dass diese „Bestandsbauten“ zum derzeitigen Zeitpunkt nicht im amtlichen Liegenschaftskataster enthalten sind. Diese Flächen befinden sich zudem außerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans. Das örtliche Bauamt wurde über den Inhalt der Stellungnahme informiert.	Kein Beschluss erforder-lich.
2.15		Als nachrichtlicher Hinweis, auf dem Baufeld der Parzelle 43/1 ist eine große Senke vorhanden, welches ggfls. Einfluss auf das kleinteilige Wasserregime haben könnte. Dies ist auch auf Abb. 4 auf S. 12 der Begründung deutlich erkennbar	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Lage dieser Senke ist bekannt.	Kein Beschluss erforder-lich.
2.16		Der Teilgeltungsbereich A liegt an einer extremen Hanglage, weswegen hier eine Bebauung als extrem aufwändig betrach-tet wird. Ob hier eine, wie unter 2.3.1 der textlichen Festset-zungen bestimmte, 1,2 m hohe Stützmauer zur Baufeldschaf-fung genügt, sollte geprüft werden.	Die textliche Festsetzung bezieht sich auf Einfriedungen und Stützmauern der Bereiche zwischen Straße und Hausfassade und nicht auf die rückwärtigen Bereiche. Die angrenzenden Grundstücke in nördliche Richtung befinden sich im Familienbe-sitz, etwaige Abstandsflächen höherer Stützmauern, sofern das Grundstück nicht abgebrochen werden kann, können über eine Baulast abgewickelt werden.	Kein Beschluss erforder-lich.

Nr.	Einwender	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.17	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	Es fehlen die textlichen Festsetzungen zu den ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen inkl. der Ausweisung ob es sich um private oder öffentliche Verkehrsflächen handeln soll.	Der Bebauungsplan soll nunmehr analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Laurenzberg“ als sogenannter einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, da auf die Festsetzung von Erschließungsanlagen verzichtet werden soll. Eine detaillierte Erschließung ist im Plangebiet nicht erforderlich, da die Erschließung – wie bereits in der Vergangenheit bei den bestehenden Nutzungen üblich – über bestehende Sondernutzungsrechte oder Baulasten erfolgt. Diese privat-rechtlich abgesicherten Nutzungsrechte gewährleisten eine dauerhafte, gesicherte Zugänglichkeit und Versorgung der Grundstücke mit den notwendigen Infrastrukturen. Die Anwendung eines einfachen Bebauungsplans entspricht den örtlichen Gegebenheiten und der städtebaulichen Zielsetzung, den dörflichen Charakter des Ortsteils zu erhalten und zugleich eine behutsame Weiterentwicklung zu ermöglichen. Auf weitergehende Festsetzungen zur Erschließung soll bewusst verzichtet werden, um die vorhandenen Strukturen nicht zu überformen und dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit Rechnung zu tragen. Durch die planerische Steuerung sollen die wesentlichen städtebaulichen Anforderungen – wie Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise – gesichert werden, ohne unnötige planerische oder technische Festlegungen zu treffen. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben (die grundsätzlich zulässig sind, wenn sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist) insoweit, wie keine Festsetzungen vorhanden sind, gemäß § 30 Abs. 3 BauGB weiterhin nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB. Somit entfallen auch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und die Fragestelle, ob es sich um private oder öffentliche Verkehrsflächen handeln soll. Da dadurch die Grundzüge der Planung berührt waren, wurde der Bebauungsplan erneut offengelegt.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.18	Kreisver-waltung Mainz-Blin-gen	Es besteht Unklarheit im Kontext der Gebietsausweisung ei-nes Dorfgebietes, ggfls. ist die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) gem. §5a BauNVO oder eines anderen Gebietstyps (WA?) zwecks Rechtssicherheit und potenziellem Etikettenschwandel die korrektere Ausweisung, denn gem. der Abwägung nach 4(1) und der Ziele/Zwecke der Begründung ist lediglich von Nachverdichtung und benötigtem Wohnraum die Rede. Eine ausschließliche Wohnbebauung wäre aber nicht zulässig, da ansonsten ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden müsste, wenn es der reinen Nachver-dichtung oder Wohnraumentwicklung dienen soll.	Der berechnigte Hinweis wurde geprüft und im weiteren Verfah-ren dahingehend berücksichtigt, dass für die Teilgelungsbereiche A bis E des Bebauungsplanes dörfliche Wohngebiete (MDW) gemäß § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festge-setzt werden. Ziel der Planung ist es, ein Wohngebiet mit ländlich geprägtem Charakter zu entwickeln, in dem die Wohnnutzung im Vorder-ground steht. Die Ausweisung als dörfliches Wohngebiet trägt den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten des Ortsteils Rech-nung. Die bislang vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen und spielt nur noch eine untergeordnete Rolle. Die Wahl des Gebietstyps nach § 5a BauNVO ermöglicht die Entwicklung eines Wohnge-bietes in dörflicher Prägung, ohne dass die mit einer privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung gemäß § 5 BauNVO einherge-henden Immissionen oder Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Zugleich bleibt die Möglichkeit erhalten, kleinere landwirtschaft-liche Nebenerwerbsstellen, Direktvermarktung oder Tierhaltung in untergeordnetem Umfang zuzulassen, soweit diese nicht we-sentlich stören. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebe-triebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchli-che, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollten nicht zulässig sein. Um die Störanfälligkeit des Gebiets gering zu halten, sollte von der Öffnungsmöglichkeit für Aus-nahmen gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO bewusst kein Gebrauch gemacht werden. Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient der Erhaltung des Charakters des Ortsteiles Laurenzberg als überwiegend landwirtschaftlich geprägter Ortsteil und ver-hindert übermäßige verkehrliche oder immissionsbezogene Be-lastungen, die mit gewerblichen, touristischen oder verwal-tungsbezogenen Nutzungen typischerweise verbunden sind.	Änderung der Gebietsart von Dorfgebieten gemäß § 5 BauNVO durch Fest-setzung von dörflichen Wohngebieten gemäß § 5a BauNVO mit dem ne-benstehenden Nutzungs-spektrum. Abstimmungsergebnis Stadtrat Ja ☒ 18 Nein ☐ Enthaltungen ☐

Nr.	Einwen- der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.19		„Obligatorische“ Hinweise	Die obligatorischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch angemerkt, dass „obligatorische Hinweise“, welche die vorliegende Planung gar nicht betreffen oder die bereits im Plan umgesetzt sind, nicht erforderlich sind. Stellungnahmen haben sich grundsätzlich auf den konkreten Planungsgegenstand zu beziehen und sind zu begründen. Wenn zusätzliche Forderungen seitens des Einwenders gestellt werden, denen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen Verbindlichkeit zukommt, dann ist auch die entsprechende gesetzliche Grundlage hierfür zu benennen.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3	Generaldirektion Kulturelles Erbe	In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im unmittelbaren Geltungsbereich der o.g. Planung keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist aber nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Auch ist unbekannt, wo genau sich die Vorgängersiedlung von Laurenziberg, die Wüstung Bergen (unsere Fundstelle Gau-Algesheim Nr. 7), befand. Im Bereich unmittelbar westlich der heutigen Bebauung fanden sich zahlreiche altsteinzeitliche Artefakte (unsere Fundstelle Gau-Algesheim Nr. 36). Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Auflagen gebunden: 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zulage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in den Allgemeinen Hinweisen des Satzungstextes enthalten.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwender	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4.1	Deutsche Telekom Technik GmbH	Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: 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.	Es sei darauf hingewiesen, dass es sich um die Überplanung eines gewachsenen Gebietes handelt und der Laurenzberg medienseitig bereits erschlossen ist. Es sind allenfalls in den Baulücken Hausanschlüsse zu verlegen, so dass die Aufnahme der angeregten Festsetzung bereits aus diesem Grund entbehrlich ist.	Die Anregung wird gemäß den nebenstehenden Erläuterungen zurückgewiesen. Abstimmungsergebnis Stadtrat: Ja <u>18</u> Nein <u>/</u> Enthaltungen <u>/</u>
4.2		Allgemeine Hinweise zu erforderlichen Mindestabständen der geplanten Baumpflanzungen, Leitungskoordinierung, persönliche Dienstbarkeiten in Bereichen mit Leitungen der Telekom	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und sind bei der anschließenden Baugebietserschließung zu beachten. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig beteiligt und zu einer koordinierten Erschließungsplanung herangezogen. Alle Anregungen werden bei den nachfolgenden Planungen, soweit sinnvoll, beachtet. Die Nutzung öffentlicher Trassen zur Versorgung der privaten Grundstücke ist sichergestellt, Privatwege müssen nicht in Anspruch genommen und daher auch keine Leitungsrechte zugunsten der Telekom festgesetzt werden. Die Hinweise auf die einschlägigen Regelwerke zu den Mindestabständen zwischen Leitungen und Pflanzungen etc. wurden bereits unter der Ziffer 11 im Kapitel „Allgemeine Hinweise“ in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen- der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.1	Landesamt für Geolo- gie und Bergbau Rheinland- Pfalz	Bergbau / Altbergbau: Hinweis, dass kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Die in Rede stehenden Gebiete befinden sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis "Ingelheim" für Erdwärme. Es wird empfohlen, sich mit der Inhaberin in Verbindung zu setzen. Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang sei auf die Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen; in diesem Verfahrensschritt wurde seitens der Inhaberin der Rechte keine Stellungnahme abgegeben. Daher wird davon ausgegangen, dass dieser private Belang nicht berührt wird. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfordert keinen Einsatz von schweren Gerätschaften oder Fahrzeuge, als sie bisher im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung eingesetzt werden.	Kein Beschluss erforderlich.
5.2		Boden und Baugrund – allgemein: Hinweis auf oberflächennah anstehende Kalksteine des Tertärs in den Teilgeftungsbereichen A und B. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Die Kalksteinbänke können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf Grund dieser Gegebenheiten empfehlen wir, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuwerten. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten. Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden somit fachlich bestätigt.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Empfehlung zur Gründung und Bauweise wurden in die Begründung Kapitel 4.4 aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.

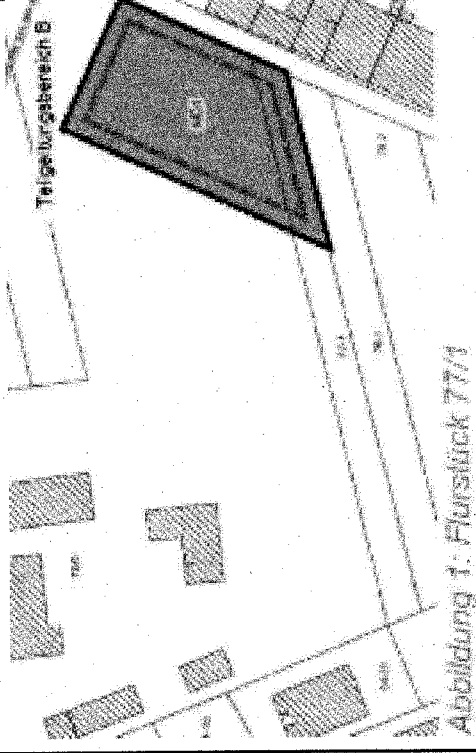
Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.3		- mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
5.4		Geologiedatengesetz (GeoidG) 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://geoidg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieur-büro, Bohr-firma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoidg.html	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.	Kein Beschluss erforderlich.

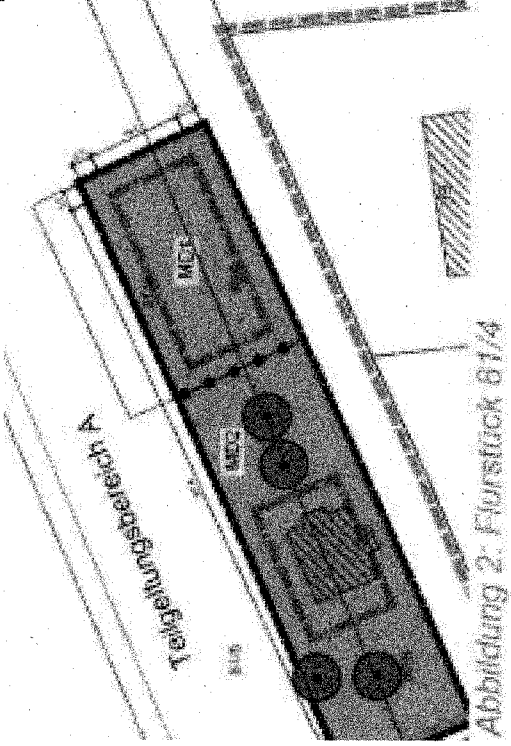
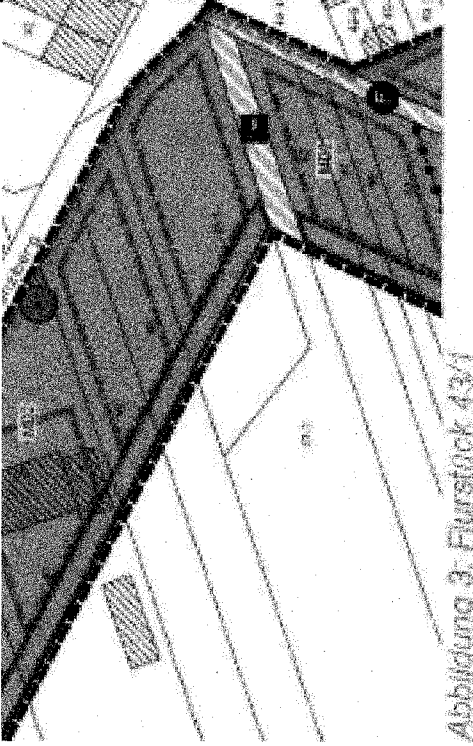
Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6.1	Landesbe-trieb Mobi-lität	Es werden grundsätzlich keine Bedenken geltend gemacht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforder-lich.
6.2		Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße K 12 im Erschließungsbereich innerhalb der festgesetzten Orts-durchfahrtsgrenzen. Laut Landesstraßengesetz § 22 beträgt die Bauverbotszone bei Kreisstraßen 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszone der Kreisstraße K 12 (Teilgeutungsbereich A) ist einzuhalten. In einem ergänzenden Schreiben stellt der Einwender fest, dass es sich hierbei um einen Fehler handelt, da das Plange-biet doch außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze liegt und der oben genannten Punkt gegenstandslos ist.	Keine Kommentierung erforderlich.	Kein Beschluss erforder-lich.
6.3		Hinweis, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch das Bauvorhaben, Lichtimmissionen (beispielsweise Blendwirkungen) oder Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden darf. Für die Beurteilung von verkehrssicherheitsrelevanten Hinder-nissen bzw. Gefährdungen Dritter sind die Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) maß-gebend. Sollten Hindernisse in Straßennähe unvermeidbar sein, so sind - in Abstimmung mit dem LBM Worms - Schutz-maßnahmen festzulegen; die Kostentragung der Herstellung sowie die Ablöse der Erneuerungs- und Unterhaltungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforder-lich.
6.4		Hinweis auf Vorgaben des Schallschutzes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, infolge der sehr ge-ringen Verkehrszahlen sind keine Schallschutzmaßnahmen er-forderlich.	Kein Beschluss erforder-lich.
6.5		Hinweis, dass dem Straßenentwässerungssystem grundsätz-lich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden dürfen und aus der Verwirklichung des Be-bauungsplanes dem betroffenen Straßenbaulastträger keiner-lei Kosten entstehen dürfen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforder-lich.

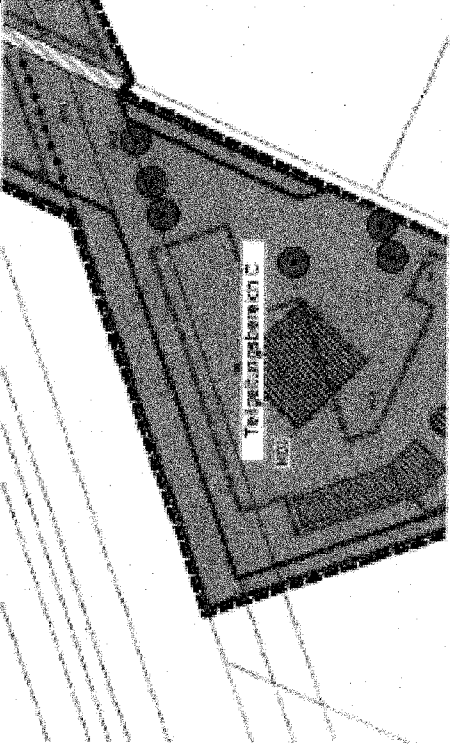
Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ – Stadt Gau-Algesheim Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange					Seite 22 von 27 Stand: 04.11.2025
Nr.	Einwen- der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	
7.1	Wasser- versorgung Rheinhes- sen-Pfalz GmbH	Es wird auf die Stellungnahme vom 30.11.2023 verwiesen: Teilgeltungsbereich A Keine Bedenken.	Keine Kommentierung erforderlich.	Kein Beschluss erforder- lich.	
7.2		Teilgeltungsbereich B Hinweis, dass sich keine Versorgungsleitung im Geltungsbe- reich befindet. Es müsste eine ca. 140 m lange Zuleitung hergestellt werden. In Anbetracht der Herstellungskosten sowie des künftigen Wartungs- und Instandhaltungsaufwands, sehen wir als kri- tisch und unwirtschaftlich an. Darüber hinaus käme es u. U. bei geringen Verbräuchen zu längeren Aufenthaltszeiten des Wassers bzw. zu einem Stag- nationsverhalten; dies birgt qualitative Risiken. Im Ergebnis könnte ein Übergabeschacht, einschließlich Rückflussverhinderer, in Nähe der bestehenden Versorgungs- leitung errichtet werden: Dies bedeutet eine eigentumsrechtl- iche Abgrenzung des Übergabeschachtes sowie der weiteren Anschlussleitung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es obliegt dem Grundstückseigentümer die Trinkwasserzuleitung herzustellen. Es besteht zum einen die Möglichkeit die Trinkwasserleitung über das Flurstück 75/2 an das Baufenster zu verlegen. Andererseits kann auch vom bestehenden Hausanschluss des Gebäudes auf Flurstück 78/6 über das Grundstück verlegt wer- den. Weitere Einzelheiten sind auf Ausführungsebene mit dem Einwender abzustimmen.	Kein Beschluss erforder- lich.	
7.3		Teilgeltungsbereich C Hinweis auf eine Versorgungsleitung (PE, Da 50), welche die östlich außerhalb des Teilgeltungsbereich liegenden Gebäude (Laurenziberg 24-30), versorgt. Ausgehend von der Versor- gungsleitung zweigt zusätzlich eine Hausanschlussleitung für die in südlicher Richtung liegenden Gärten ab. Der genaue Verlauf dieser Leitungen ist nicht bekannt. Eine künftige Weiternutzung der Leitungen muss – Stand heute – im Teilgeltungsbereich zugesichert und ggf. dinglich abgesichert werden. In Abhängigkeit des künftigen Wasserbe- darfs und des Versorgungsdrucks könnte eine Aufweitung der vorhandenen Leitung notwendig sein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforder- lich.	

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.4		Teilgeltungsbereich D Die Hausanschlussleitung, welche Laurenzbarg 35 versorgt, endet in einem Übergabeschacht auf dem Flurstück 35/5 (Flur 18). Sie ist nicht im Bestand angezeigt und der Trassenverlauf von der Versorgungsleitung zum Übergabeschacht kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht genau angegeben werden. Ob über die bestehende Versorgungsleitung noch zusätzliche Wohneinheiten versorgt werden könnte, kann aktuell nicht abschließend bewertet werden und bedarf einer Netzberechnung. Eventuell müsste die Versorgungsleitung in diesem Bereich grundhaft erneuert und aufgeweitet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
7.5		Teilgeltungsbereich E Im Näherungsbereich der angezeigten Fläche, befindet sich keine Versorgungsleitung. Ob eine direkte Erschließung dieses Gebietes möglich ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beantwortet werden; tendenziell eher nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um ein Gartengrundstück handelt ist auch keine Erschließung des Teilgeltungsbereiches E erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
7.6		Löschwasserbereitstellung Für alle ausgewiesenen Teilgeltungsbereiche kann eine Löschwassermenge von 40 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Darüber hinaus gehende Mengen sind von Dritter Seite bereit zu stellen. Die verminderte Löschwassermenge ist der Verbandsgemeindeverwaltung nach vorheriger Abstimmung mitgeteilt worden und wurde per Mail vom 23.08.20212 anerkannt. Der Vorschlag der Verbandsgemeindeverwaltung die Fehlmenge (8 m³/h über zwei Stunden) zu kompensieren, basiert auf einem Pendelverkehr der Feuerwehr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
7.7		Allgemeiner Hinweis Hinweis, dass auf geplanten Leitungsstrassen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen mit Verweis auf das Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwender	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8	Landwirtschaftskammer	Grundsätzlich bestehend keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Kritisch hingegen wird die externe Kompensationsmaßnahme G2 (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 33, Nr. 20 und 32). Hier ist die Herstellung einer Gehölzpflanzung (Nr. 20) und das Anlegen eines Blühstreifens (Nr. 32) gesehen. Durch beide Maßnahmen werden jeweils die Bewirtschaftungseinheiten zerschnitten und die Ackerschläge dadurch verkleinert. Durch die Maßnahme auf der Parzelle Nr. 20 verbleibt eine unwirtliche Restfläche, welche die Bewirtschaftung der Ackerfläche erschwert. Ebenso führt die Maßnahme auf der Parzelle Nr. 32 dazu, dass ebenfalls eine nicht zu bewirtschaftende Restfläche (Nr. 31) verbleibt. Unseres Erachtens wurde im vorliegenden Fall nicht – wie unter 10.3.4 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange – dargelegt, auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen. Auch wenn das Gebiet der geplanten Maßnahme G2 im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe nicht als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen ist, so weist dieser Standort Ackerzahlen im Bereich von 80-99 Bodenpunkten aus. Landwirtschaftliche Flächen mit solcher Bodengüte aus der Bewirtschaftung zu nehmen für externe Ausgleichsmaßnahmen halten wir für grob fahrlässig. Wir lehnen aus diesem Grund die externe Kompensationsmaßnahme G 2 vollumfänglich ab. Mit Sicherheit bieten sich andere Standorte für Kompensationsmaßnahmen an. Eine weitere Möglichkeit ist die Einbindung der Stiftung Kulturlandschaft, deren Aufgabe es ist beim Thema Ausgleichsfläche 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.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die als externe Kompensationsfläche festgesetzten Grundstücke im Eigentum der Stadt Gau-Algesheim sind. Im Sinne des § 15 Abs. 3 BNatSchG wurde insofern Rücksicht genommen, dass sich das Maßnahmenkonzept überwiegend auf Flächen konzentriert, denen in den übergeordneten Plänen, wie dem Regionalen Raumordnungsplan, der Planung vernetzter Biotopsysteme und dem Biotopkataster RLP ein hohes Erfordernis der Sicherung und Entwicklung der Freiraumfunktionen beigemessen wird (siehe „Planerische Vorgaben“ in den einzelnen Maßnahmenblättern). Es werden keine im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Vorranggebiete für die Landwirtschaft überplant. Es wird nicht verkannt, dass die Bewirtschaftungseinheit zerschnitten wird und dass die beiden Flächen mit Ackerzahlen zwischen 80 und 99 (gemäß der Bodenkarte des Landesamts für Geologie und Bergbau) landwirtschaftlich besonders geeignete Böden vorweisen. Jedoch wurden zahlreiche Ausgleichsmaßnahmen mit geringerem Konfliktpotenzial hinsichtlich der agrarstrukturellen Belange abgeprüft, wovon zahlreiche Flächen zwischenzeitlich im Zuge der aktuellen Grünlandkartierung infolge des Pauschalsschutzes gemäß § 30 BNatSchG für eine Aufwertung nicht mehr zur Verfügung stehen. In der Gesamtabwägung wird der Belang daher den städtebaulichen Zielsetzungen und der Erfüllung der Kompensationsverpflichtung hinterangestellt und die externe Kompensationsmaßnahme auf Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 33, Nr. 20 und 32 wird weiterverfolgt.	Die agrarstrukturellen Belange werden in Hinblick auf die externe Kompensationsfläche (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 33, Nr. 20 und 32) den städtebaulichen Zielen untergeordnet. Abstimmungsergebnis Stadtrat: Ja 14 Nein 1 Enthalten 4

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
9.1	Vermessungs- und Katasteramt	Durch den Bebauungsplan „Laurenziberg 1. Änderung und Erweiterung“ entstehen in den Teilgebietungsbereichen A-C sog. gefangene Flurstücke. Solche Flurstücke besitzen keine Erschließung, sodass diese nur erreicht werden können, indem andere Flurstücke betreten werden. Betroffen hiervon sind die Flurstücke: 77/1, 81/4, 43/1, 37/2, 36/2 (siehe Abbildungen 1-4). Wie ist die zukünftige Erschließung dieser Flächen geplant?	Der Bebauungsplan soll nunmehr analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Laurenziberg“ als sogenannter einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, da auf die Festsetzung von Erschließungsanlagen verzichtet werden soll. Eine detaillierte Erschließung ist im Plangebiet nicht erforderlich, da die Erschließung – wie bereits in der Vergangenheit bei den bestehenden Nutzungen üblich – über bestehende Sondernutzungsrechte oder Baulasten erfolgt. Diese privat-rechtlich abgesicherten Nutzungsrechte gewährleisten eine dauerhafte, gesicherte Zugänglichkeit und Versorgung der Grundstücke mit den notwendigen Infrastrukturen. Somit entfallen auch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.	Kein Beschluss erforderlich.
9.2		Das Flurstück 77/1 soll über den an der Ostseite der Fläche angrenzenden, bestehenden Wirtschaftsweg (Flur 16, Flurstück 75/2) erschlossen werden. Entsprechende Sondernutzungsverträge werden mit den Eigentümern abgeschlossen.	Das Flurstück 77/1 soll über den an der Ostseite der Fläche angrenzenden, bestehenden Wirtschaftsweg (Flur 16, Flurstück 75/2) erschlossen werden. Entsprechende Sondernutzungsverträge werden mit den Eigentümern abgeschlossen.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen- der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
9.3	Vermes- sungs- und Kataster- amt	 Abbildung 2: Flurstück 61/4	Die beiden Grundstücke / Baufenster besitzen unmittelbaren Anschluss an die Kreisstraße K12, somit entstehen keine gefangenen Grundstücke. Die Grundstücke befinden sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze und können daher problemlos von der Kreisstraße erschlossen werden.	Kein Beschluss erforderlich.
9.4		 Abbildung 3: Flurstück 43/1	Hier erschließt sich die Fragestellung der Einwanderin nicht, da keine gefangenen Grundstücke. Das in Rede stehende Grundstück wird wie der gesamte östliche Bereich des Stadtteils über das bestehende Wegenetz (Flur 16, Flurstücke 69/5, 41/4) erschlossen.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen- der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
9.5	Vermes- sungs- und Kataster- amt	 Abbildung 4: Flurstücke 37/2 und 36/2	Hierbei handelt es sich um ein in der Planung befindliches Mehrgenerationenprojekt. Es wird davon ausgegangen, dass lediglich ein Grundstück gebildet wird. Die innere Erschließung erfolgt über eine auf dem Flurstück 36/2 nach West-Südwest abzweigende, neu herzustellende Zuwegung. Die Stellplätze sollen auch an der Nordseite der Baufensters platziert werden, so dass das Mehrgenerationenprojekt „autofrei“ bleibt.	Kein Beschluss erforder- lich.

Sitzung des Stadtrates Gau-Algesheim vom 26.11.2025

Vor Eintritt in die Tagesordnung gibt der Vorsitzende Beigeordnete Dr. Meier bekannt, Top 6 abzusetzen, weil keine Beratungsunterlagen vorliegen. Der Rat stimmt dem zu.

TOP 1:

- Bebauungsplan "Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung"**
a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
[Vorlage 2025-372]

Herr Eys führt durch die Abwägungen und lässt diese im Einzelnen abstimmen. Er verzichtet auf ein Verlesen und fasst nur in eigenen Worten zusammen. Er empfiehlt nur die Punkte zu behandeln, bei denen ein Beschluss herbeizuführen ist. Öffentlichkeitsbeteiligungen gab es keine, von den Behörden 17 - davon 9 Abwägungsrelevante Themen.

Alle abstimmungsrelevanten Punkte bis auf einen werden einstimmig beschlossen wie folgt:

Abstimmungsergebnis: 18 Ja-Stimmen
einstimmig angenommen

Ausnahme: Seite 24 von 27, Nr. 8.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen
04 Enthaltungen

einstimmig angenommen

Der Feststellungsbeschluss durch den VG Rat wurde gefasst.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt

- a) Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in den Einzelpunkten (siehe angehängtes Abwägungsdokument)
b) Den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB

Abstimmungsergebnis: 17 Ja-Stimmen
einstimmig angenommen

Herr Junker war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

Herr Eys und seine beiden Gäste verlassen den Sitzungssaal.