



**BEBAUUNGSPLAN
„AUF DEN KELLERN II“
1. ÄNDERUNG**

Ortsgemeinde Appenheim

**AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN
STELLUNGNAHMEN**

im Rahmen der

Öffentlichkeitsbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

sowie der

**Beteiligung der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange**

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

Stand: 18.12.2023

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen

- der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie
 - der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie
 - der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
- **Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
 - Aus diesem Verfahrensschritt gingen keine Stellungnahmen hervor.
 - **Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Aus diesem Verfahrensschritt gingen folgende Stellungnahmen hervor.

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom...	Abwägungsrelevante Anregungen
1	Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Ingelheim	vom 11.12.2023	Siehe unten
2	Landesbetrieb Mobilität, Worms	vom 12.12.2023	Siehe unten
3	Landeswirtschaftskammer RLP, Alzey	vom 12.12.2023	–
4	SGD Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz	vom 06.12.2023	–
5	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	vom 09.11.2023	–
6	Polizei Ingelheim	vom 14.11.2023	–
7	SGD Süd - Gewerbeaufsicht	vom 29.11.2023	–
8	DLR-Flurbereinigungsbehörde	vom 29.11.2023	–
9	Abwasserzweckverband Untere Selz, Ingelheim	vom 10.11.2023	–
10	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Mainz	vom 04.12.2023	–
11	Stadt Ingelheim	vom 22.11.2023	–
12	Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH	vom 12.12.2023	–
13	Verbandsgemeinde Nieder-Olm	vom 22.11.2023	–

Alle sonstigen angeschriebenen Stellen haben **keine Stellungnahme abgegeben.**

Sämtliche Original-Stellungnahmen (auch die der nicht kommentierten) sind in der Verbandsgemeindeverwaltung einsehbar.

Ab der nächsten Seite werden die oben aufgelisteten Stellungnahmen, die zu beachtende Anregungen, Bedenken oder in der Bauleitplanung zu beachtende Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht haben, wiedergegeben und durch eine Beschlussempfehlung gewürdigt.

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
1. Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Ingelheim		
<p>(...) aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>1. Aufgrund derzeitigen Nichtbesetzung der Stelle, erfolgt keine Stellungnahme aus dem Bereich der Unteren Landesplanungsbehörde</p> <p>2. Gegen den Bauleitplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>3. Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen</p> <p>I. Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, d.h. vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ist aufgrund der rechtlichen Bedingungen und des Wegfalls des §13b eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig. Ein Ausschnitt des gültigen FNP sollte zur Verdeutlichung der Begründung eingefügt werden.</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis, dass der vorliegende Bebauungsplan nicht vollständig aus dem FNP entwickelt ist, ist der Ortsgemeinde (und auch der Verbandsgemeinde) bewusst.</p> <p>Dies soll im Rahmen der ohnehin anstehenden FNP-Neuaufstellung entsprechend angepasst werden, wobei das somit bereits „verbrauchte“ Wohnbauflächen-Kontingent bei der Gesamt-Bilanzierung der Verbandsgemeinde selbstverständlich zu berücksichtigen ist. Auch dies ist der VG bereits bekannt und wird in diesem Sinne gehandhabt.</p> <p>Eine separates FNP-Änderungs-Verfahren für das noch nicht als Wohnbaufläche dargestellte Teilgebiet erschiene allerdings – nicht zuletzt auch im Hinblick auf den Fortgang der Planungen, welche die Ortsgemeinde gemäß geltendem Recht und im Vertrauen auf dessen Gültigkeit (Stichwort § 13b BauGB) nach dem rechtmäßigen Satzungsbeschluss forciert hatte – unverhältnismäßig, zumal für diese Fläche alleine die vorliegende Bebauungsplanung im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB ausreichend erscheint, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.</p>	<p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p> <p>=> <u>Beschlussvorschlag:</u> Ein Ausschnitt des gültigen FNP´s ist der Begründung des Ur-Bebauungsplanes zu entnehmen. Auf eine erneute Darstellung wird verzichtet. Auf eine Anpassung des FNP´s wird – aus den genannten Gründen – verzichtet. Der FNP soll im Rahmen der Neuaufstellung ergänzt werden.</p> <p><i>Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:</i></p> <p>JA:</p> <p>NEIN:</p> <p>ENTHALTUNG:</p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>II. Der Hinweis, dass der Ursprungsplan im nun irregulären 13b-Verfahren aufgestellt wurde sollte ebenfalls der Transparenz wegen unter Punkt.2 <i>planungsrechtliches Verfahren</i> der Begründung aufgenommen werden.</p> <p>III. An dieser Stelle wird sich ebenfalls erlaubt nochmals an unsere Stellungnahme zum §4(1)er- Verfahren vom 19.09.2023 zu erinnern und die Komplexität des Bebauungsplanes zu rügen, sowie die Ausweisung einer Vielzahl von Nutzungsschablonen ohne ersichtlichen städtebaulichen Grund und damit verbunden eine Schädigung des Ortsbildes. Eine Abwägung der o.g. Stellungnahme ist deswegen erwünscht.</p> <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>Dieser Sachverhalt sollte – zur Verdeutlichung – auch in Kap. 3.2 der Begründung („Planungsrelevante Vorgaben ...“) ergänzt werden (<i>redaktionelle Änderung, keine Änderung eines beschlossenen bzw. abwägungsrelevanten Planinhaltes</i>).</p> <p>Ein Ausschnitt aus dem wirksamen FNP war bereits der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt worden, der nun nur in wenigen Punkten geändert wird; es sei daher auf diese Abbildung verwiesen, die nicht noch einmal eingefügt werden muss.</p> <p>Der Anregung sollte – zur Verdeutlichung – stattgegeben und die Stelle in der Begründung ergänzt werden (<i>redaktionelle Änderung, keine Änderung eines beschlossenen bzw. abwägungsrelevanten Planinhaltes</i>).</p> <p>Die städtebaulichen Gründe und die Auswirkungen auf das Ortsbild wurden bereits im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung erläutert, worauf hiermit verwiesen wird. Es besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen werden ggf. redaktionell vorgenommen.</p>	<p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p> <p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p> <p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
2. Landesbetrieb Mobilität, Worms		
<p>(...) hinsichtlich des oben genannten Bebauungsplanes "Auf den Kellern II, 1. Änderung" der Ortsgemeinde Appenheim verweisen wir auf unsere bereits getätigte Stellungnahme vom 27.09.2023 (Unser Zeichen: Ma- IV46a).</p> <p>Im Weiteren ist die Planung der neu entstehenden Kreuzung Landesstraße L415/Taunusblick/Gemeindestraße unter Beachtung unserer E-Mail vom 04.06.2020 von Herrn [...] an das Büro IGW, Herrn [...] mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abzustimmen.</p> <p>Des Weiteren darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sind verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigungen der Straße und des Verkehrs durch Lichtimmissionen, Werbeanlagen und nichtverformbare Hindernisse (Bäume, Masten, Mauern), oder Gefährdungen Dritter innerhalb schutzbedürftiger Bereiche, in Straßennähe nicht erlaubt.</p> <p>Sofern Lichtimmissionen (beispielsweise Blendwirkungen) auf das klassifizierte Straßennetz oder Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen nicht auszuschließen sind, sind diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und es ist ein Ausschluss verkehrssicherheitsrelevanter Beeinträchtigungen der Straße und des Verkehrs nachzuweisen.</p> <p>Für die Beurteilung von verkehrssicherheitsrelevanten Hindernissen bzw. Gefährdungen Dritter sind die Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) maßgebend.</p> <p>Sollten Gefahrenstellen in Straßennähe unvermeidbar sein, so sind - in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms - Schutzmaßnahmen festzulegen; die Kostentragung der Herstellung sowie die Ablöse der Erneuerungs- und Unterhaltungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.</p>	<p>Die Ausführungen wurden bereits im Verfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechend abgehandelt. Beschlussfassungen seitens des Ortsmeinderates liegen bereits vor. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans können mit hinreichender Sicherheit negative Auswirkungen auf Sicherheit des Verkehrs ausgeschlossen werden.</p>	<p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p> <p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p> <p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p>

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
<p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch des Immissions- und Schallschutzes, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde Appenheim zu berücksichtigen sind. Der Landesbetrieb Mobilität Worms ist von Forderungen in Bezug des Lärmschutzes freizustellen.</p> <p>Dem Straßenentwässerungssystem dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwasser zugeführt werden.</p> <p>Des Weiteren dürfen dem betroffenen Straßenbaulastträger aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten entstehen.</p> <p>Wir bitten um entsprechende Beachtung der zuvor aufgeführten Punkte. (...)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung.</p>	<p>=> <u>Kein Beschluss erforderlich</u></p>