

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen

- der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie
- der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie

Aus den o.g. Verfahren – im Zeitraum 02.04.2024 bis 03.05.2024 – liegen Stellungnahmen der nachstehend aufgeführten Einwender vor:

- **Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Aus diesem Verfahrensschritt ging eine Stellungnahme hervor.

- **Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 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 30.04.2024	Siehe unten
2	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	vom 03.05.2024	Siehe unten
3	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 24.04.2024	Siehe unten
4	Landesamt für Geologie und Bergbau	vom 08.05.2024	Siehe unten
5	Landesbetrieb Mobilität Worms	vom 06.05.2024	Siehe unten
6	Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH	vom 23.04.2024	Siehe unten
7	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	vom 18.04.2024	–
8	Polizeiinspektion Ingelheim	vom 08.05.2024	–
9	AVUS Abwasserzweckverband Untere Selz	vom 08.05.2024	–
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	vom 26.03.2024	–
11	EWR Netz GmbH	vom 15.04.2024	–
12	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück	vom 10.04.2024	–
13	Stadt Ingelheim	vom 23.04.2024	–
14	LBB Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Mainz	vom 08.04.2024	–

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Ö1	<p>Es werden Bedenken und Hinweise geäußert. Die Hinweise beziehen sich</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dem Vorhandensein biotopkartierter Flächen im Bereich der Private Grünfläche <p>Die Bedenken beziehen sich auf die</p> <ul style="list-style-type: none"> – Trinkwasserversorgung und Zweifel, dass die Wasserversorgung im Brandfall tatsächlich ausreichend ist. – Unzureichende Versorgung mit Elektrizität – Unzureichende Festnetzversorgung und Versorgung durch das Mobilfunknetz – Schmutzwasserentsorgung, insbesondere bei Starkregen – Entfall des Gemeinschaftsgartens mit Bouleplatz – Eine Nutzung von Wärmepumpen sei aus Gründen der unzureichenden Elektrizitätsversorgung nicht möglich – Erschließung über schmale Kreisstraße, auf der Begegnungsverkehr, insbesondere mit großen Fahrzeugen und im Bereich der S-Kurve eine besondere Herausforderung darstellt. 	<p>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht die Bauleitplanung, sondern die Versorgungssituation und Erschließung.</p> <p>Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation wurden die Träger im Verfahren beteiligt. Es wurden von den Trägern keine Bedenken geltend gemacht, die gegen eine Ausweisung der im Verfahren befindlichen Bauflächen sprechen und ein Hindernis für die Bauleitplanung wären.</p> <p>Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Rheinhesen-Pfalz GmbH ist eine Löschwassermenge von 40m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt. Benötigt werden 48 m³/h. Der Vorschlag der Verbandsgemeindeverwaltung die Fehlmenge (8 m³/h über zwei Stunden) wird über einen Pendelverkehr der Feuerwehr kompensiert. Aus Sicht der Brandschutzstelle der Kreisverwaltung bestehen gegen die 33. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.</p>	<p>Die Bedenken werden aus nebenstehenden Gründen zurückgewiesen.</p> <p>Abstimmungsergebnis</p> <p><u>Ausschuss für Bauen, Umwelt und Klimaschutz:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p> <p><u>Verbandsgemeinderat:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p>

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

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.1	SGD Süd	Allgemeine Wasserwirtschaft / Gewässer/Hochwasser-schutz Der nördlich der Siedlung gelegene Eckelsbach (Gewässer III. Ordnung) ist von dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Hinweis auf die überarbeiteten Sturzflutgefahrenkarten und Empfehlung, diese Karten in der Begründung darzustellen.	Der Hinweis auf die überarbeiteten Sturzflutgefahrenkarten wird berücksichtigt und die aktualisierten Karten in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforder-lich.
1.2		2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung 2.1 Wasserschutzgebiete Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.	Keine Kommentierung erforderlich.	Kein Beschluss erforder-lich.
1.3		2.2 Grundwassernutzung Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt. Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Ein-griffe u. a. auch in den Wasserhaushalt auf das mindeste be-schränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben (sofern keine Altablagerungen betroffen sind) um somit weiterhin zur Grundwasserneubil-dung beizutragen.	Der Hinweis wurde bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleit-planung der Stadt Gau-Algesheim berücksichtigt. Zur Vermeidung von Versiegelungen wurden im Bebauungs-plan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ der Stadt Gau-Algesheim bereits reduzierte Grundflächenzahlen festge-setzt, so dass eine Beschränkung der überbaubaren Fläche be-reits erfolgt ist. Es wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Versi-kerungsgutachten erstellt, das zum Ergebnis kommt, dass eine Bewirtschaftung des Oberflächenwassers auf den Grund-stücken möglich ist. Der Umgang mit Niederschlagswasser und ein Regenwasser-bewirtschaftungskonzept sind gemäß Wasserrecht Angelegen-heit der Bauherren. Ein entsprechender Hinweis auf die beste-henden wasserrechtlichen Vorschriften ist im Bebauungsplan enthalten.	Kein Beschluss erforder-lich.

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.4	SGD Süd	2.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände Hinweis auf ggf. erforderliche Grundwasserhaltung während der Bauphase und dem Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist jedoch kein Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.	Kein Beschluss erforderlich.
1.5		2.4 Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz Der Anschluss an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen ist grundsätzlich möglich. Empfehlung zur Überprüfung der Druckverhältnisse sowie die Löschwasserversorgung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist jedoch kein Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.	Kein Beschluss erforderlich.
1.6		2.5 Regenerative Energie Hinweis auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Einsatz der Nutzung von Erdwärme (Geothermie)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist jedoch kein Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.	Kein Beschluss erforderlich.
1.7		Bodenschutz Für den Planungsbereich sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweis, dass dennoch bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen auftreten können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die getroffenen Aussagen decken sich mit dem Kenntnisstand der Verwaltung. Ein weiterer Regelungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht gegeben.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.8	SGD Süd	Aufgrund der aktuellen, klimatischen Entwicklungen wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten Maßnahme Boden dauerhaft versiegelt wird. Das Schutzgut Boden wird dadurch unwiederbringlich zerstört.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Ziel der Stadt Gau-Algesheim kann jedoch nur mit einer Inanspruchnahme unversiegelter Böden erreicht werden, diese ist unvermeidbar und wird dem Belang Boden/Fläche hintenangestellt. Zur Vermeidung von Versiegelungen wurden bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung reduzierte Grundflächenzahlen festgesetzt, so dass eine Beschränkung der überbaubaren Fläche bereits erfolgt ist. Die unvermeidbaren Eingriffe werden im Umweltbericht dargestellt und entsprechende Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.	Die Bedenken werden den städtebaulichen Zielen hintenangestellt. Abstimmungsergebnis <u>Ausschuss für Bauen, Umwelt und Klimaschutz:</u> Ja Nein Enthaltungen <u>Verbandsgemeinderat:</u> Ja Nein Enthaltungen
1.9		Laut Tabelle unter Punkt 3 der Begründung wird ein erheblicher Teil des Planungsbereiches (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 18, Flurstücke 39, 40, 41, 42, 38/1 tlw. und 48/1 tlw.) zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Es wird daher darauf hingewiesen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung Belastungen eingetragen (z. B. als Pflanzenschutzmittel) im Untergrund vorhanden sein könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist jedoch kein Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.	Kein Beschluss erforderlich.
1.10		Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 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. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Flächennutzungsplan, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist jedoch kein Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.1	Kreisver-waltung Mainz-Bin-gen	Aufgrund derzeitigen Nichtbesetzung der Stelle, erfolgt keine Stellungnahme aus dem Bereich der Unteren Landespla-nungsbehörde. Es wird sich dennoch die Erwähnung vorbe-halten, dass ein Vorbehaltsgebiet „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G)“ gem. 2. TF des Raumordnungsplanes betroffen ist.	Im RROP ist der Geltungsbereich stellenweise bereits als Sied-lungsfläche Wohnen und als sonstige Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die teilweise Lage im Vorbehaltsgebiet „Freizeit, Er-holung und Landschaftsbild“ ist bekannt und wird in der Begrü-nung erörtert.	Kein Beschluss erforder-lich.
2.2		Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Bedenken und Anregungen: Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Darstel-lungen stehen insbesondere den Teilgeltungsbereichen B, D, E entgegen und sind auch vor dem Hintergrund der Regional-planung sowie der naturschutzrechtlichen Schutzgebietsaus-weisungen (Natura 2000) zu überprüfen.	Im RROP ist der Geltungsbereich stellenweise bereits als Sied-lungsfläche Wohnen und als sonstige Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die unbebaute Ortslage wird durch ein Vorbehalts-gebiet „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ überlagert. Re-gionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen. Die Lage nahe dem Vogelschutzgebiet wurde berücksichtigt. Es wurde eine Natura-2000 Verträglichkeitsprüfung erstellt, die zum Ergebnis kommt, dass bei Realisierung des Bebauungs-plans keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungs-ziele und geschützten Zielarten zu konstatieren sind.	Kein Beschluss erforder-lich.
2.3		Teilgeltungsbereich B: Gegen die Festsetzung eines Mischgebietes bestehen Beden-ken, da hier zwei Gebäude errichtet werden sollen, die na-hezu keinen Anschluss an die vorhandene Bebauung besit-zen und inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen lie-gen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte die zusammenhän-gende landwirtschaftliche Fläche im Verbund erhalten bleiben. Eine Bebauung lässt zudem eine baldige spätere Erweiterung und Arrondierung der Ortslage zugewandten Flächen erwar-ten. Wir regen an, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die zukünftigen Baulandflächen im Zuge dieser Bebauungsplanung vorläufig abschließend zu prüfen.	Das betroffene Flurstück 78/6 wird allenfalls unregelmäßig ge-mäht und beweidet. Das geplante Baufenster im Bebauungs-plan „Laurenziberg, 1. Änderung und Erweiterung“ auf dem be-reits bebauten Grundstück besitzt Anschluss an die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 54. Eine Arrondierung ist zunächst nicht zu befürchten, da die im Urplan getroffenen Festsetzung „von Bebauung freizuhaltende Fläche Zweckbestimmung Landwirtschaft“ weiterhin Bestand hat und die Grundstückseigentümer auch keine weitere Bebau-ung beabsichtigen. Die Positionierung des geplanten Baufeners im Bebauungs-plan „Laurenziberg, 1. Änderung und Erweiterung“ erfolgte zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, da eine Bebauung in unmittelbarer Nähe der Bestandsbebauung einen hohen Eingriff in den bestehenden Baum- und Gehölzbestand zur Folge hätte, so dass sich die nun geplante Lage als städte-baulich sinnvoll erwiesen hat.	Die Bedenken werden aus nebenstehenden Gründen zurückgewiesen. Abstimmungsergebnis <u>Ausschuss für Bauen, Umwelt und Klimaschutz:</u> Ja Nein Enthaltungen <u>Verbandsgemeinderat:</u> Ja Nein Enthaltungen

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.4	Kreisver-waltung Mainz-Bin-gen	<p>Teilgeltungsbereich D:</p> <p>Erhebliche Bedenken und Ablehnung aus naturschutzrechtli-cher und -fachlicher Sicht gegen die Festsetzung eines Misch-gebietes für den im Süden gelegenen Abschnitt. Aus Sicht der von der Unteren Naturschutzbehörde zu vertretende Belange sollte die dort im landwirtschaftlichen Kontext vorhandene Be-bauung auch zukünftig im Außenbereich nach § 35 BauGB verbleiben und mögliche bauliche Erweiterungen oder Umnut-zungen im Kontext der Zulässigkeitsprüfungen des § 35 BauGB erfolgen.</p> <p>Es sei eine Splittersiedlung zu erwarten, die mit erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft einhergeht und den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes entgegensteht.</p>	<p>Aufgrund der landwirtschaftlichen Umstrukturierungsprozesse wurde der auf dem Flurstück 35/2 ansässige Betrieb stillgelegt und die Betriebsstätte aufgegeben. Zwar ist gemäß § 35 BauGB eine Nachnutzung aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebsstätten möglich, jedoch macht die Stadt im Zuge ihrer Planungshoheit von der Möglichkeit Gebrauch, das Vorhaben dem Anwendungsbereich des § 35 BauGB zu entziehen, indem sie den Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergän-zung“ aufstellt. Somit liegt das Vorhaben nicht mehr im Außen-bereich und seine Zulässigkeit richtet sich gemäß § 30 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB ausschließlich nach dem Bebauungsplan. Zusätzlich werden zwischen dem südlichen Bereich des Gel-tungsbereichs D Gemischte Bauflächen in räumlicher und funk-tionaler Anbindung an den bereits bestehende Siedlungskörper des dörflich geprägten Stadtteils ausgewiesen, um zukünftig eben nicht den Eindruck der Entstehung einer Splittersiedlung entstehen zu lassen.</p> <p>Überregionale und vorrangige Zielsetzung ist die Widernutzbar-machung und Nachverdichtung von Flächen. Diesem Ziel wird mit dieser Festsetzung auf dem Flurstück 35/2 entsprochen, in-dem eine zur Verfügung stehende, derzeit ungenutzte und be-reits bebaute Fläche entwickelt wird. Dadurch werden zur drin-gend benötigten Schaffung von Wohnraum zusätzliche Flä-chenversiegelungen wertvoller ökologischer Bereiche oder landwirtschaftliche Produktionsflächen im Außenbereich ver-mieden. Die Planung dient der Schaffung von dringend benötig-tem Wohnraum, die durch zahlreiche Anfragen belegt sind.</p> <p>Die Lage nahe dem Vogelschutzgebiet wurde berücksichtigt. Es wurde eine Natura-2000 Verträglichkeitsprüfung erstellt, die zum Ergebnis kommt, dass bei Realisierung des Bebauungs-plans keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungs-ziele und geschützten Zielarten zu konstatieren sind.</p>	<p>Die Bedenken werden aus nebenstehenden Gründen zurückgewiesen.</p> <p>Abstimmungsergebnis</p> <p><u>Ausschuss für Bauen, Umwelt und Klimaschutz:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p> <p><u>Verbandsgemeinderat:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p>

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.5	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	<p>Teilgeltungsbereich D:</p> <p>Wir weisen ferner darauf hin, dass die vorhandenen Gehölzgruppen und Hecken, die das landwirtschaftliche Anwesen eingrünen, mit der Festsetzung der aktuellen Baugrenze sowie den weiteren textlichen Festsetzungen nicht geschützt sind.</p>	<p>Der genannte Sachverhalt ist kein Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise sind von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu beachten und wurden in diesem Verfahren in die Abwägung gestellt (siehe unten kursiv).</p> <p>Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.</p> <p><i>„Der weitestgehende Erhalt der um das Anwesen vorkommenden Gehölze wird im Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Erweiterung“ durch kombinierte Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Flächen für den Erhalt von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB planungsrechtlich sichergestellt, jedoch wurden die entsprechenden Planzeichen auf der Planzeichnung aus EDV-technischen Gründen nicht dargestellt, was Im Entwurf des Bebauungsplans „Laurenziberg, 1. Änderung und Erweiterung“ berichtigt wird.</i></p> <p><i>Es erfolgt eine weitere Prüfung, ob die Erhalts-Festsetzung ggf. erweitert werden kann.“</i></p>	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.6	Kreisver-waltung Mainz-Bin-gen	<p>Teilgeltungsbereich E:</p> <p>Gegen die Festsetzung einer „Privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgarten“ sowie textlich festgesetzten Gebäuden mit einer max. Grundfläche von 35 m² und einer Terrasse von 20 m² bestehen erhebliche Bedenken.</p> <p>Die Festsetzung dient nicht dem Ziel und Zweck zur Schaffung von Wohnraum.</p> <p>Die Ausweisung der Privaten Grünfläche mit den zugeordneten baulichen Anlagen dient allein der nachträglichen Legalisierung von baulichen Anlagen. 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“.</p> <p>Die Legalisierung eines einzelnen Freizeitgartens im Außenbereich stellt eine Ungleichbehandlung und eine Begünstigung eines einzelnen Eigentümers dar. Gleichzeitig ist sie nicht geeignet, Freizeitgärten auf Basis eines städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln. Die nachträgliche Legalisierung eines einzelnen Gartens im Außenbereich birgt außerdem die Gefahr der Entstehung einer Splittersiedlung, da sie einen Präzedenzfall hervorruft.</p> <p>Da die auf Basis eines Bescheides vom 03.09.1974 (Aktenzeichen 61-611-21 B 533/74) genehmigte bauliche Anlage Bestandsschutz genießt, besteht zunächst auch kein dringlicher Handlungsbedarf, die bauliche Anlage über einen Bebauungsplan zu sichern. Ob und in welchem Umfang der tatsächliche bauliche Bestand dem genannten Bescheid entspricht, bedarf einer gesonderten Prüfung.</p> <p>Die Fläche bedarf ferner im Zusammenhang mit den angrenzenden, gleichgearteten Flächen einer forstrechtlichen Überprüfung, ob diese als Wald im Sinne des Forstgesetzes anzusprechen ist.</p>	<p>Die Darstellung dient nicht der nachträglichen Legalisierung von baulichen Anlagen, da diese durch die Kreisverwaltung bereits genehmigt sind.</p> <p>Gemäß Kapitel 7.4 der Begründung zum Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Erweiterung“ soll „<i>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</i>“.</p> <p>Durch die planungsrechtliche Darstellung der Grünfläche und die geringfügige Erhöhung der Überbaubarkeit eines einzelnen, materiell rechtmäßig errichteten Gartenhauses ist keine siedlungsstrukturell unerwünschte Zersiedelung des Außenbereichs zu befürchten.</p>	<p>Die Bedenken werden aus nebenstehenden Gründen zurückgewiesen.</p> <p>Abstimmungsergebnis</p> <p><u>Ausschuss für Bauen, Umwelt und Klimaschutz:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p> <p><u>Verbandsgemeinderat:</u></p> <p>Ja Nein Enthaltungen</p>

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.7	Kreisver-waltung Mainz-Bin-gen	Aus den zuvor genannten Gründen sollten aus Sicht der von der Unteren Naturschutzbehörde zu vertretende Belange die Teilgeltungsbereich B, D (südlicher Abschnitt) und E fallengelassen werden.	Aus den oben genannten Gründen wird an den Teilgeltungsbereichen B, D (südlicher Abschnitt) und E festgehalten.	An den Teilgeltungsbereichen B, D (südlicher Abschnitt) und E wird festgehalten. Abstimmungsergebnis <u>Ausschuss für Bauen, Umwelt und Klimaschutz:</u> Ja Nein Enthaltungen <u>Verbandsgemeinderat:</u> Ja Nein Enthaltungen
2.8		Die fachrelevanten Unterlagen, wie der Umweltbericht, ein Artenschutzgutachten und die Unterlagen zur Eingriffsregelung, liegen zur Beurteilung nicht vor, so dass von Seiten der UNB noch keine abschließende naturschutzrechtliche Stellungnahme abgegeben werden. Hinweis auf erforderliche Natura-2000 Verträglichkeitsprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, externer Ausgleichsflächen und der Hinweis, so wenig wie möglich in bestehende Gehölzbestände, Einzelbäume und Hecken einzugreifen. Es wird aufgrund der zuvor genannten Bedenken um Überprüfung des Geltungsbereiches gebeten.	Der Umweltbericht wird der Offenlage zugeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Gau-Algesheim wurde eine Natura-2000 Verträglichkeitsprüfung erstellt, die keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet konstatiert. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz wird gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entschieden.	An den Teilgeltungsbereichen wird festgehalten. Abstimmungsergebnis <u>Ausschuss für Bauen, Umwelt und Klimaschutz:</u> Ja Nein Enthaltungen <u>Verbandsgemeinderat:</u> Ja Nein Enthaltungen

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.9		Um den Ausgleichsbedarf zu reduzieren, sollte die Planung mit dem Ziel überarbeitet werden, so wenig wie möglich in bestehende Gehölzbestände, Einzelbäume und Hecken einzugreifen. Dies kann mit einer Anpassung von Baugrenzen und einer zeichnerischen Festsetzung von erhaltenswerten Gehölzen nach § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB erreicht werden. Hiervon betroffen ist insbesondere auch der Teilgeltungsbereich C.	Der genannte Sachverhalt ist kein Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise sind von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu beachten und wurden in diesem Verfahren in die Abwägung gestellt (siehe unten kursiv). Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.	Kein Beschluss erforderlich.
2.10		Wir regen eine Überprüfung an, ob die Erschließung gesichert ist. Die Teilgeltungsbereiche B, C und D (südlicher Teil) sind nach unserer Lesart teilweise nur über Wirtschaftswege erschlossen.	Die Erschließung ist gesichert, da ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrten sowie eine ausreichende Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie einer funktionsfähigen Abwasser- und Abfallbeseitigung gegeben ist bzw. hinsichtlich der Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich B hergestellt werden kann.	Kein Beschluss erforderlich.
2.11		Hinweis auf die überarbeiteten Sturzflutgefahrenkarten und Empfehlung, diese Karten in der Begründung darzustellen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen vorgesehen werden und die Überflutungsgefährdung in den weiteren Planungsschritten entsprechend thematisiert werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt und die aktualisierten Karten werden in den Umweltbericht aufgenommen. Der § 37 „Wasserabfluss“ des Wasserhaushaltsgesetzes ist als geltende Rechtsgrundlage grundsätzlich zu beachten. Einzelheiten können auf Baugenehmigungsebene geregelt werden.	Kein Beschluss erforderlich.
2.12		Hinweis, dass bei der Planung von Regenwasserversickerungsanlagen sichergestellt sein muss, dass der Boden entsprechend versickerungsfähig ist. Im Bereich der Plateaulage wäre davon auszugehen, dass im Untergrund mehrere Meter mächtige Lössschichten über dem sandigen Untergrund anstehen. Die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 sind beim Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen grundsätzlich zu beachten.	Es wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Versickerungsgutachten erstellt, das zum Ergebnis kommt, dass eine Bewirtschaftung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken möglich ist. Der Umgang mit Niederschlagswasser und ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind gemäß Wasserrecht Angelegenheit der Bauherren. Ein entsprechender Hinweis auf die bestehenden wasserrechtlichen Vorschriften ist im Bebauungsplan der Stadt Gau-Algesheim enthalten.	
2.13		Gegen den Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken	Keine Kommentierung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen- der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.1	Deutsche Telekom Technik GmbH	Zur haben wir bereits mit Schreiben vom 23.11.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	<p>Die in der Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ genannten Sachverhalte sind kein Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise sind von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu beachten und wurden in diesem Verfahren in die Abwägung gestellt.</p> <p>Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.</p>	kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4.1	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum zugehörigen Bebauungsplan vom 28.11.2023 (Az.: 3240-1030-23/V1), die auch für die 33. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes "Laurenziberg 1. Änderung und Ergänzung" gilt.</p> <p>Diese werden im Folgenden kursiv wiedergegeben</p> <p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p><i>Hinweis, dass kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</i></p> <p><i>Die in Rede stehenden Gebiete befinden sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis "Ingelheim" für Erdwärme. Es wird empfohlen, sich mit der Inhaberin in Verbindung zu setzen.</i></p>	<p>Die genannte Sachverhalte sind kein Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise sind von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu beachten und wurden in diesem Verfahren in die Abwägung gestellt.</p> <p>Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei auf die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan verwiesen; in diesem Verfahrensschritt wurde seitens der Inhaberin der Rechte keine Stellungnahme abgegeben. Daher wird davon ausgegangen, dass dieser private Belang nicht berührt wird.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
5.2		<p>Boden und Baugrund</p> <p>– allgemein:</p> <p><i>Hinweis auf oberflächennah anstehende Kalksteine des Tertiärs in den Teilgeltungsbereichen A und B. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 auszuarbeiten.</i></p> <p><i>Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Die genannte Sachverhalte sind kein Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise sind von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu beachten und wurden in diesem Verfahren in die Abwägung gestellt.</p> <p>Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.3		<p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p><i>Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Teilgeltungsbereiche zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen die geplanten Vorhaben keine Einwände.</i></p>	<p>Die genannte Sachverhalte sind kein Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise sind von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu beachten und wurden in diesem Verfahren in die Abwägung gestellt.</p> <p>Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
5.4		<p>Geologiedatengesetz (GeoldG)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.1	Landesbetrieb Mobilität	Es werden keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
5.2		Auch weisen wir darauf hin, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, die üblichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Laut Landesstraßengesetz § 22 beträgt die Bauverbotszone bei Kreisstraßen 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Abweichungen sind zwingend im späteren Bebauungsplanverfahren mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abzustimmen.	Keine Kommentierung erforderlich. In einem ergänzenden Schreiben zum Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Erweiterung stellt der Einwender fest, dass es sich hierbei um einen Fehler handelt, da das Plangebiet doch außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze liegt und der genannte Punkt gegenstandslos ist.	Kein Beschluss erforderlich.
5.3		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 Hindernissen bzw. Gefährdungen Dritter sind die Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) maßgebend. Sollten Hindernisse in Straßennähe unvermeidbar sein, so sind - in Abstimmung mit dem LBM Worms - Schutzmaßnahmen festzulegen; die Kostentragung der Herstellung sowie die Ablöse der Erneuerungs- und Unterhaltungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Hinweis auf Vorgaben des Schallschutzes. Hinweis, dass dem Straßenentwässerungssystem grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden dürfen und aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes dem betroffenen Straßenbaulastträger keinerlei Kosten entstehen dürfen.	Die genannte Sachverhalte sind kein Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise sind von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu beachten und wurden in diesem Verfahren in die Abwägung gestellt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6.1	Wasser- versorgung Rheinhes- sen-Pfalz GmbH	Teilgeltungsbereich A Keine Bedenken.	Keine Kommentierung erforderlich.	Kein Beschluss erforder- lich.
6.2		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 eigentumsrechtli- che Abgrenzung des Übergabeschachtes sowie der weiteren Anschlussleitung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise sind von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu beachten und werden in diesem Verfahren in die Abwägung gestellt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.	Kein Beschluss erforder- lich.
6.3		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. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise sind von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu beachten und werden in diesem Verfahren in die Abwägung gestellt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.	Kein Beschluss erforder- lich.

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6.4		<p>Teilgeltungsbereich D</p> <p>Die Hausanschlussleitung, welche Laurenziberg 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.</p> <p>Ob über die bestehende Versorgungsleitung noch zusätzliche Wohneinheiten versorgt werden könnte, kann aktuell nicht abschließend bewertet werden und bedarf einer Netzberechnung.</p> <p>Eventuell müsste die Versorgungsleitung in diesem Bereich grundhaft erneuert und aufgeweitet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise sind von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu beachten und werden in diesem Verfahren in die Abwägung gestellt.</p> <p>Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
6.5		<p>Teilgeltungsbereich E</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise sind von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu beachten und werden in diesem Verfahren in die Abwägung gestellt.</p> <p>Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.</p> <p>Da es sich um ein Gartengrundstück handelt ist auch keine Erschließung des Teilgeltungsbereiches E erforderlich.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
6.6		<p>Löschwasserbereitstellung</p> <p>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.</p> <p>Die verminderte Löschwassermenge ist der Verbandsgemeindeverwaltung nach vorheriger Abstimmung mitgeteilt worden und wurde per Mail vom 23.08.20212 anerkannt.</p> <p>Der Vorschlag der Verbandsgemeindeverwaltung die Fehlmenge (8 m³/h über zwei Stunden) zu kompensieren, basiert auf einem Pendelverkehr der Feuerwehr.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise sind von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu beachten und werden in diesem Verfahren in die Abwägung gestellt.</p> <p>Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwen-der	Anregungen / Einwände	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6.7		Allgemeiner Hinweis Hinweis, dass auf geplanten Leitungstrassen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen mit Verweis auf das Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise sind von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu beachten und werden in diesem Verfahren in die Abwägung gestellt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.	Kein Beschluss erforderlich.