



Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
35. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans
im Bereich des Bebauungsplans
„In der Eichenbach, 2. Änderung“

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus:

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

Synopse vom 15.07.2025
zur
Entwurfsfassung vom November 2024

Erstellt im Auftrag der

Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

durch



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB

Roland Kettering

Dipl. Ing. Peter Riedel

Dipl. Ing. Walter Ruppert

Julia C.M. Biwer, M.Sc.

Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0

E-Mail buero@bbp-kl.de

Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

A) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim hat am 21.03.2024 den Beschluss zur 35. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 2. Änderung“ gefasst und die Verwaltung ermächtigt, das Verfahren durchzuführen.

Durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Zeitraum 23.05.2025 bis zum 26.06.2025 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen **keine Eingaben** ein, über deren Berücksichtigung durch den Verbandsgemeinderat zu beraten und entscheiden ist.

B) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur Offenlage der Planung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 20.05.2025 insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 26.06.2025 abzugeben.

- (1) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen **keine Stellungnahmen** ein:

1. Deutsche Telekom
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege
3. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte
4. Kommunale Abfallwirtschaft Mainz / Mainz-Bingen, AöR
5. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
6. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
7. Stadtverwaltung Bingen
8. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Raumordnung, Naturschutz, Bauwesen
9. Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen
10. Verbandsgemeinde Nieder-Olm
11. Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe
12. Westnetz GmbH

Es ist davon auszugehen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, ihre Belange von der vorgesehenen Bebauungsplanung nicht berührt sehen.

- (2) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch **keine Einwände oder Hinweise** vorgetragen:

1. AVUS (18.06.2025)
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (21.05.2025)
3. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück (13.06.2025)

4. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Mainz (26.05.2025)
 5. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (16.06.2025)
 6. Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein (25.06.2025)
 7. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht Mainz (03.06.2025)
 8. Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz (03.06.2025)
- (3) Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **haben eine Stellungnahme und/oder Hinweise abgegeben**, über deren Berücksichtigung durch den Verbandsgemeinderat zu beraten und zu entscheiden ist bzw. deren Ausführungen zur Kenntnis genommen werden sollte:
1. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien (24.06.2025)
 2. EWR Netze (26.05.2025)
 3. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz (23.06.2025)
 4. Kreisverwaltung Mainz-Bingen (24.06.2025)
 5. Landesbetrieb Mobilität Worms (18.06.2025)
 6. Polizeiinspektion Ingelheim (23.05.2005)
 7. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (20.06.2025)

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien

Stellungnahme vom 24.06.2025

... auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG/ DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtststellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Durch die 35. Teilfortschreibung „In der Eichenbach 2. Änderung“ des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Kommentierung

Die Deutsche Bahn teilt keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Teilfortschreibung mit. Das Unternehmen weist vorsorglich auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) hin.

Dem Thema Lärmbelastung im Baugebiet wurde im Rahmen der Erstellung des Ursprungsbebauungsplans „In der Eichenbach“ durch die Beauftragung eines Schallgutachtens sowie durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen aufbauend auf den Ergebnissen dieses Schallgutachtens Rechnung getragen.

Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich.

EWR Netze

Stellungnahme vom 26.05.2025

... vielen Dank für das oben genannte Schreiben, das wir zur Kenntnis genommen haben.

Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung oder Baumaßnahme.

Zurzeit sind in diesem Planungs-/Baubereich keine Netzausbauarbeiten geplant oder in der Ausführung.

Im Geltungsbereich Ihrer Maßnahme sind keine Versorgungsleitungen der EWR Netz GmbH vorhanden.

Kommentierung

Die EWR Netz GmbH teilt keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Teilfortschreibung mit. Weiterhin wird mitgeteilt, dass sich im Änderungsbereich keine Versorgungsleitungen des Unternehmens befinden und auch keine Netzbauarbeiten in Ausführung oder geplant sind.

Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz

Stellungnahme vom 23.06.2025

... da 2019 ca. 100 m nördlich archäologische Befunde eines neuzeitlichen Heerlagers angetroffen worden waren, wurde 2021 im betroffenen Areal eine geomagnetische Voruntersuchung durchgeführt. Diese zeigte keinerlei archäologisch charakteristische Anomalien auf. Gänzlich auszuschließen ist ein Vorkommen aber nie.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage 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.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Kommentierung

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz weist darauf hin, dass 2021 für den Änderungsbereich eine geomagnetische Voruntersuchung durchgeführt wurde, die keine archäologisch charakteristischen Anomalien zeigte.

Da ein Vorhandensein von archäologischen Funden jedoch nie grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, bindet die Direktion ihre Zustimmung an die mitgeteilten Auflagen.

In der Begründung zur vorliegenden Teilfortschreibung wird bereits auf bekannte Funde im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „In der Eichenbach“ sowie auf die geomagnetische Voruntersuchung hingewiesen. Entsprechende Hinweise - darunter auch die von der GDKE mitgeteilten Auflagen - sind im Bebauungsplan „In der Eichenbach, 2. Änderung“ enthalten.

Die Direktion Landesdenkmalpflege sowie die Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte wurden separat am Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ausschuss für Bauen, Umwelt und Klimaschutz:

..... Ja-Stimmen
..... Nein-Stimmen
..... Enthaltungen

Verbandsgemeinderat:

..... Ja-Stimmen
..... Nein-Stimmen
..... Enthaltungen

Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Stellungnahme vom 24.06.2025

... aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:

1. Aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde bestehen folgende Anmerkungen
 - 1.1. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde (VG) Gau- Algesheim umfasst entsprechend der Angaben in der Begründung eine Gesamtfläche von 0,27 ha. Die beabsichtigte Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bedingt, dass die auszuweisende Fläche auf den Wohnbauflächenbedarfswert anzurechnen ist, der sich aus den Festsetzungen des Ziel 20 des Regionalen Raumordnungsplanes (ROP) in seiner aktuellen Teilfortschreibung ergibt.
 - 1.2. Eine entsprechende Anrechnung hat durch die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe zu erfolgen, welche eine laufende Bilanzierung der in Anspruch genommenen Flächen für Wohnnutzungen im Außenbereich durchführt. Vorbehaltlich der Verfügbarkeit ausreichender Flächenkontingente zur erstmaligen Inanspruchnahme von Freiraumflächen im Außenbereich seitens VG gemäß Ziel 20 des ROP kann der geplanten Änderung aus Sicht der Raumordnung zugestimmt werden.
 - 1.3. Überschreitet die geplante Ausweisung das der VG zustehende Flächenkontingent entsprechend dem Ziel 20 des ROP ist das Vorhaben nur möglich im Rahmen eines Flächentausches gemäß dem Ziel 21 des ROP. In diesem Fall ist die erneute Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde zu suchen.
- 1.4. Ferner ist das betreffende Gebiet überlagert durch ein Vorbehaltsgebiete für den regionalen Biotopverbund (Grundsatz 59 des ROP). Diese „kennzeichnen Bereiche, in denen den Belangen des Arten- und Biotopschutzes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Maßnahmen bzw. Vorhaben grundsätzlich ein besonderes Gewicht beizumessen ist“. Dies ist in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen.

Kommentierung

1. Untere Landesplanungsbehörde

Die Behörde weist auf die Anrechnung der Wohnbaufläche auf den Wohnbauflächenbedarfswert des Regionalen Raumordnungsplans hin.

In der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans war die in Rede stehende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der 28. Teilfortschreibung wurde die Wohnbaufläche in eine Gemeinbedarfsfläche umgewandelt, diese Umwandlung erfolgte nicht im Rahmen eines Flächentausches, somit wurde die Wohnbaufläche nicht an anderer Stelle in Anspruch genommen.

Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung wurde diese Wohnbaufläche auch nicht in den nachfolgenden Teilfortschreibungen verwendet.

Weiterhin wird seitens der Verbandsgemeindeverwaltung bestätigt, dass die Verbandsgemeinde über erhebliche Potenziale bezüglich der Wohnbauflächenbedarfswerte verfügt, die bislang nicht ausgeschöpft wurden.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe in der frühzeitigen Beteiligung der vorliegenden Teilfortschreibung verwiesen, in der mitgeteilt wurde: *„Da die Fläche des Plangebiets im genehmigten Flächennutzungsplan von 1999 bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen war und die in der 28. Änderung des Flächennutzungsplans zurückgenommene Wohnbaufläche nicht durch einen Flächentausch an anderer Stelle ausgewiesen wurde, bestehen gegen das o.g. Verfahren keine Bedenken.“*

Die Überlagerung des Geltungsbereichs im Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund wird in der Begründung zur vorliegenden Teilfortschreibung thematisiert. Es wird in der Begründung weitergehend dargelegt, dass der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans und somit auch der Änderungsbereich in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan als Wohnbaufläche FNP gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Eine Abwägung der Belange der Regionalplanung hat bereits im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplans stattgefunden. Weiterhin wurde die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „In der Eichenbach“ und der ersten Änderung sowie in der parallellaufenden 28. und der vorliegenden 35. Teilfortschreibung beteiligt und hat in diesem Zusammenhang keine Bedenken geäußert.

2. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen

- 2.1. Gemäß Teil A, Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB, soll eine Fläche im südwestlichen Geltungsbereich, auf der bisher die KITA vorgesehen war, nun wie ursprünglich geplant als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die KITA soll nun innerorts errichtet werden.
- 2.2. Wir stellen fest, dass die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Ursprungsplanung, Stand 2026, entspricht.
- 2.3. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird dabei besonders begrüßt, dass die westliche Randeingrünung, festgesetzt nach § 5 (2) 5 BauGB, wieder die ursprüngliche Ausdehnung von 8 m Breite aufweist. Diese war im Rahmen der 1. Änderung zugunsten des Baufensters deutlich verschmälert worden, wodurch die ihr zugeordnete Funktion als Sicht- und Abstandsfläche zum unmittelbar angrenzenden Brutrevier des europaweit geschützten Wiedehopfs deutlich eingeschränkt war (Verträglichkeitseinschätzung Gau-Algesheim, BPlan „In der Eichenbach“, Willigalla, 07/2016).
- 2.4. Anders als bei einer rein gestalterischen Abgrünung ist daher die Überlagerung der Grünfläche mit einer Fläche gemäß § 9 (1) 20 BauGB spätestens im Bebauungsplan gerechtfertigt, wäre aber auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sinnvoll.
- 2.5. Im Umweltbericht, Teil B, wird nachvollziehbar dargelegt, dass die geplante Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf internationale und nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23 — 29 BNatSchG erwarten läßt.
- 2.6. Der zu ändernde Teilbereich liegt jedoch innerhalb einer Ausweisung des schutzwürdigen Biotopkomplexes „Obstanbaugebiet W Gau-Algesheim (BK 6013-0507-2006)“.
- 2.7. Wir stellen fest, dass die Rückkehr zur Ursprungsplanung der Wohnbebauung und der damit verbundenen 8 m breiten Randeingrünung, dargestellt als öffentliche Grünfläche nach § 5 (2) 5 BauGB diesem Kontext naturschutzfachlich besser entspricht, als die reduzierte Eingrünung der 1. Änderung. Wir empfehlen eine Überlagerung nach § 9 (1) 20 BauGB auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, da sie der naturschutzfachlichen Intention für den Bereich entspricht.

3. Aus Sicht des Bereichs für Fluglärmangelegenheiten sind folgende Hinweise zu beachten

- 3.1. Das Gebiet „In der Eichenbach“ ist primär von anfliegendem Flugverkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. Angesichts der beabsichtigten Nutzung (allgemeines

Somit ist vorliegend davon auszugehen, dass hinsichtlich der geplanten Nutzung kein Widerspruch zu regionalplanerischen Belangen besteht.

Die Darstellung des Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund sollte gleichwohl nochmals zur Kenntnis genommen werden.

2. Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde begrüßt aus naturschutzfachlicher Sicht die Darstellung der Randeingrünung, empfiehlt jedoch eine Überlagerung der Darstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Darstellung von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*.

Eine Überlagerung der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan mit der Signatur *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* wird aufgrund der Maßstabebene als nicht erforderlich angesehen. Weiterhin sind auch die übrigen Grünflächen des Bebauungsplans, die mit dieser Signatur überlagert sind, nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Bebauungsplan „In der Eichenbach, 2. Änderung“ ist die in Rede stehende Grünfläche überlagert mit der Signatur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, so dass in der verbindlichen Bauleitplanung die Fläche naturschutzfachlich gesichert ist.

3. Bereich für Fluglärmangelegenheiten

Der Hinweis auf eventuell auftretende Lärmbelastungen durch den anliegenden Flugverkehr des Flughafens Frankfurt sollte zur Kenntnis genommen werden.

Wohngebiet) muss damit gerechnet werden, dass in Abhängigkeit mehrerer Faktoren (z. B. Tageszeit, Wetter, Reisesaison, Flughöhe) Lärmbelästigungen auftreten können.

4. Gegen den Bauleitplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Obligatorische Hinweise

Gem. G 22 ROP sollen „die Träger der Flächennutzungsplanung [...] ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten [...] [und] die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden“. Diese ist vorgesehen als landesweites Instrument für das Flächenmanagement gem. Z 31 LEP IV und ermöglicht eine einheitliche Prüfung der vorrangigen Innenentwicklung und damit die Einhaltung der Ziele der Raumordnung. Mit diesem Tool kann für alle Planungsebenen eine Übersicht über Bauflächen und Baupotentiale im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereitgestellt und zudem eine belastbare Datenbasis für den Raumordnungsbericht des Landes sowie die regionalen Raumordnungsberichte sichergestellt werden. Die Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit auch öfter aktualisiert werden, bspw.

- sofort bei genehmigter Änderung oder Fortschreibung des FNP;
- sofort, wenn ein Baubeginn bekannt wird;
- wenn neue Potentialflächen entstehen.

Eine umfassende Aktualisierung der Daten wird darüber hinaus spätestens für Fortschreibungen des FNP bei Bauflächenausweisungen im Außenbereich erforderlich, um die raumordnerische Prüfung der Planungen gem. Z 31 LEP IV ggf. i.V.m. Z 20 ROP zu ermöglichen. Für etwaige Anwendungshinweise bezüglich Raum+Monitor wird auf folgenden Link der SGD SÜD verwiesen:

<https://sgdsued.rlp.de/themen/flaechenmanagement>

Gemäß des Grundsatzes 161 des regionalen Raumordnungsplanes sind folgende Klimaschutz Belange zu bedenken: „In der Region soll die Erschließung und die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Windkraft, Sonnenenergie, Wasserkraft, Geothermie sowie Biomasse, verstärkt ausgebaut werden. Den damit verbundenen Erfordernissen soll im Rahmen der städtebaulichen Planungen und der Infrastrukturfachplanungen Rechnung getragen werden.“

Und die Begründung zum Grundsatz führt dies weiter aus: „Um den avisierten landespolitischen Zielen, den Anteil der Erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch bis zum

Nach Rücksprache mit der Verbandsgemeindeverwaltung wird das Thema für die vorliegende Teilfortschreibung als nicht relevant eingeschätzt

4. Brandschutzdienststelle

Aus brandschutztechnischer Sicht werden keine Bedenken gegen die vorliegende Teilfortschreibung mitgeteilt.

Obligatorische Hinweise

Die Hinweise zum Raum+Monitor sollten zur Kenntnis genommen werden, ein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis für die vorliegende Teilfortschreibung ergibt sich hieraus jedoch nicht.

Der Hinweis zur prioritären Nutzung erneuerbarer Energiequellen, hier vorrangig die Ausweisung und Planung von potenziellen Photovoltaiknutzung auf Dächern und/oder Fassaden, sollte zur Kenntnis genommen werden, betrifft jedoch nicht den Regelungsgegenstand der vorliegenden Teilfortschreibung.

Jahr 2030 bilanziell auf 100 % zu erhöhen, wird deutlich, dass diese Ziele nur mit einem ganzheitlichen und umsetzungsfähigen Handlungskonzept für die kommenden Jahrzehnte zu erreichen sind. Vorrangig wird die Nutzung von Windenergie, Biomasse und Sonnenenergie von Bedeutung sein. Ziel ist es, diese Potenziale entsprechend den regionalen Gegebenheiten im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung und im Einklang mit den anderen öffentlichen Belangen bestmöglich zu nutzen." Es sollte geprüft werden ob vor diesem Hintergrund eine Integration von Erneuerbaren Energien in dem o.g. Vorhaben implementiert wurde und realisiert wird.

Dieser Hinweis zur Beachtung des Grundsatzes soll sich innerhalb der Bauleitplanung und dem vorliegenden Vorhaben vorrangig auf die Ausweisung und Planung von potenziellen Photovoltaiknutzung auf Dächern und/oder Fassaden beziehen.

Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes.

Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen.

Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.

Der Hinweis zur Vorlage von Satzungen sollte zur Kenntnis genommen werden, ein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis für die vorliegende Teilfortschreibung ergibt sich hieraus jedoch nicht.

Die Aktualität der Rechtsgrundlagen wird zum Feststellungsbeschluss nochmals überprüft werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ausschuss für Bauen, Umwelt und Klimaschutz:

..... Ja-Stimmen
..... Nein-Stimmen
..... Enthaltungen

Verbandsgemeinderat:

..... Ja-Stimmen
..... Nein-Stimmen
..... Enthaltungen

Landesbetrieb Mobilität Worms

Stellungnahme vom 18.06.2025

... nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen verweisen wir, seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms, auf unsere bereits getätigte Stellungnahme vom 14.04.2025 (Az.: Ma-IV 46a) im Rahmen der Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanes „In der Eichenbach 2. Änderung“ der Stadt Gau-Algesheim.

Der Inhalt unseres o. g. Schreibens behält weiterhin seine Gültigkeit.

Kommentierung

Der Landesbetrieb Mobilität Worms teilt keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Teilfortschreibung mit und verweist auf seine Stellungnahme vom 14.04.2025, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „In der Eichenbach, 2. Änderung“ abgegeben wurde.

In dieser Stellungnahme wird auf die vorhergehenden Stellungnahmen im Verfahren des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 2. Änderung“ sowie auf die abgegebenen Stellungnahmen der Verfahren der Bebauungspläne „In der Eichenbach, 1. Änderung“ sowie „In der Eichenbach“ verwiesen.

Der Stadtrat hat sich mit den abgegebenen Stellungnahmen in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren auseinandergesetzt, die Inhalte gewürdigt und entsprechende Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung oder Ergänzung der vorliegenden Teilfortschreibung nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ausschuss für Bauen, Umwelt und Klimaschutz:

..... Ja-Stimmen
..... Nein-Stimmen
..... Enthaltungen

Verbandsgemeinderat:

..... Ja-Stimmen
..... Nein-Stimmen
..... Enthaltungen

Polizeiinspektion Ingelheim

Stellungnahme vom 23.05.2005

... aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen KEINE Bedenken.

Flächennutzungspläne sind generell für die Polizei nicht von Bedeutung.

Wenn möglich, nehmen Sie uns hier bitte aus dem Verteiler heraus.

Von Belang sind aber in jedem Fall Bebauungspläne, da sie meist unmittelbar in das Verkehrsgeschehen eingreifen; bzw. an vorhandene Straßen angeschlossen werden.

Bei derartigen Planungen lassen Sie uns bitte im Verteiler.

Kommentierung

Die Polizeiinspektion Ingelheim teilt keine Bedenken mit und gibt Hinweise zur Beteiligung bei Bauleitplanverfahren.

Diese Hinweise richten sich an die Verbandsgemeindeverwaltung und haben keine inhaltlichen Auswirkungen auf die vorliegende Teilfortschreibung.

Ein Beschluss zu dieser Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Stellungnahmen vom 02.08.2024 und vom 20.06.2025

Stellungnahme vom 02.08.2024

... mit Schreiben vom 11.07.2024 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Flächennutzungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

Gerade zu der Ausweisung dieses Baufeldes und zu dem Bebauungsplangebiet insgesamt wurde in der Vergangenheit meinerseits mehrmals Kritik geübt, da das Planungsgebiet unmittelbar an das Gewässer Welzbach heranreicht und diesbezüglich keine Verbesserungen gegenüber heute vorgesehen sind. Der bisherige Wirtschaftsweg unmittelbar entlang der Böschungsoberkante wird zukünftig als verkehrsberuhigter Erschließungsweg ausgebaut und genutzt werden. Daran wird sich auch in dieser 2. Änderung nichts ändern.

Hinsichtlich der Gefährdung des betroffenen Baufeldes in Bezug auf die Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten wurde sich in der Vergangenheit ebenfalls intensiv ausgetauscht. Auf diese Gefährdung wird im Bebauungsplan ausreichend hingewiesen. Auch auf die Starkregengefährdung wird eingegangen.

Daher bestehen hinsichtlich der Änderung des bisherigen Standortes für eine Kindertagesstätte in eine Wohnbaufläche aus Sicht der allgemeinen Wasserwirtschaft keine Bedenken.“

Kommentierung

Die Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 02.08.2024 wird wie folgt kommentiert:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

Die Fachbehörde teilt aus Sicht der Wasserwirtschaft gegenüber der vorliegenden Teilfortschreibung keine Bedenken mit, verweist jedoch auf die Thematik der fehlenden strukturellen Aufwertung des Welzbachs, zu der sie sich im Rahmen der 28. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans sowie im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans „In der Eichenbach“ sowie dessen 1. Änderung bereits geäußert hatte.

Der Stadtrat hat hierzu erstmalig am 30.08.2017, bestätigend am 20.06.2018 (Ursprungsbebauungsplan) sowie am 30.06.2021 (1. Änderung) beschlossen, vor folgendem Hintergrund an der Planung festzuhalten:

„Der vorhandene befestigte Weg verläuft unmittelbar auf der Böschungsoberkante des Gewässers. Hieran ändert der Bebauungsplan nichts. Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Gau-Algesheim liegt in diesem Teil des Gemeindegebiets - auch im Hinblick auf den bestehenden Wohnraumbedarf und die Preisentwicklung im Grundstücksmarkt - prioritär in der optimalen Ausnutzung der verfügbaren Flächen sowie der Schaffung von neuen Baugrundstücken und nicht in der Schaffung naturnaher Gewässerrandstreifen.

Die Stadt Gau-Algesheim sieht vor, bei Renaturierungsmaßnahmen am Welzbach die südlich angrenzenden Flächen in die Planungen einzubeziehen. Der in Rede stehende Gewässerrandstreifen kann ohne Verlust von Wohnbauflächen in diesem Bereich umgesetzt werden. Eine Gesamtbetrachtung des betroffenen Gewässerabschnittes unter Einbeziehung des südlichen Ufers kann auch auf Grundlage anderweitiger Planungen getroffen werden.“

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Tatsache, dass im Rahmen der 2. Änderung des o.g. Bebauungsplans bzw. in der vorliegenden 35. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der 3 m breite Grünstreifen, der im Rahmen der 1. Änderung / 28. Teilfortschreibung entfiel, wieder in die Planung aufgenommen wurde.

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Auf das im Ausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet Gaulsheim mit seinen Auswirkungen auf die Bauvorhaben wird in den Unterlagen hingewiesen.

Eine Wohnbebauung ist in der Zone III eines Wasserschutzgebietes grundsätzlich zulässig, potentielle Einschränkungen sind allerdings nicht ausgeschlossen. Auf die entsprechenden Beschränkungen (z.B. breitflächige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser), die im Bebauungsplan bereits genannt sind, wird unter Nr. 4.3.1 hingewiesen. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

3. Bodenschutz

Der Planungsbereich (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 2, Flurstück/e 557, 559, 561, 562 und 560 tlw.) ist im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann.

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 die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden.

Der Verbandsgemeinderat hat die Entscheidung des Stadtrats im Rahmen der Abwägung der innerhalb Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 28. Teilfortschreibung eingegangenen Stellungnahmen bestätigt.

Es haben sich zwischenzeitlich keine Erkenntnisse ergeben, die eine Neubewertung der Sachlage erfordern. Vor diesem Hintergrund sollte an der Planung festgehalten werden.

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Die Fachbehörde bestätigt die Darstellungen bezüglich des Wasserschutzgebietes in der Begründung. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

3. Bodenschutz

Die Fachbehörde teilt mit, dass für den Änderungsbereich keine Altlasten bekannt sind, weist jedoch darauf hin, dass sich im Änderungsbereich dennoch Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und verweist diesbezüglich auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz.

Ein entsprechender Hinweis sollte in der Begründung der Teilfortschreibung ergänzt werden.

Stellungnahme vom 20.06.2025

... mit Schreiben vom 20.05.2025 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Flächennutzungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

1.1 Sturzflutgefährdung

Auf die Gefährdung des Plangebiets durch Sturzfluten infolge von Starkregen wird in der Begründung und im Umweltbericht eingegangen. Bei der weiteren Planung sind entsprechende hochwasserangepasste Vorsorgemaßnahmen sowohl bei der Flächenplanung als auch im Objektschutz zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu verfolgen.

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Meine Stellungnahme v. 02.08.2024 hat nach wie vor Bestand.

Ergänzend dazu bitte ich um Beachtung und Aufnahme des folgenden Hinweises: Nach dem aktuellen Abgrenzungsentwurf des Wasserschutzgebietes Bingen-Gaulsheim wird eine Unterteilung der Schutzzone III in die Zonen III A und B vorgenommen. Der Planbereich befindet sich danach in der Zone III A.

3. Bodenschutz

Der Planungsbereich (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 2, Flurstück/e 557, 559, 561, 562) ist im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZ-KATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 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)

Die Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 20.06.2025 wird wie folgt kommentiert:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

Bezüglich der Sturzflutgefährdung bestätigt die Fachbehörde die Darstellungen in den Unterlagen und weist darauf hin, dass bei der weiteren Planung hochwasserangepasste Vorsorgemaßnahmen zu verfolgen sind.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im Bebauungsplan „In der Eichenbach, 2. Änderung“ verwiesen, in dem das Thema Starkregen dargestellt und entsprechende Hinweise aufgenommen sind.

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Die Fachbehörde verweist auf die Stellungnahme, die sie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der vorliegenden 35. Teilfortschreibung abgegeben hat. Diesbezüglich wird auf die obige Kommentierung verwiesen.

Weiterhin weist sie darauf hin, dass nach dem aktuellen Abgrenzungsentwurf des Wasserschutzgebietes Bingen-Gaulsheim eine Unterteilung der Schutzzone III in die Zonen III A und B vorgenommen wird. Der Änderungsbereich befindet sich danach in der Zone III A.

Dies sollte auf der Planzeichnung sowie in der Begründung/Umweltbericht ebenfalls aktualisiert werden. Diese Aktualisierung stellt keine inhaltliche Änderung der Planung dar und macht keine erneute Offenlage erforderlich.

3. Bodenschutz

Die Fachbehörde teilt mit, dass für den Änderungsbereich keine Altlasten bekannt sind, weist jedoch darauf hin, dass sich im Änderungsbereich dennoch Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und verweist diesbezüglich auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz.

Ein entsprechender Hinweis sollte in der Begründung der Teilfortschreibung ergänzt werden.

mitzuteilen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Flächennutzungsplan, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahmen vom 02.08.2024 sowie vom 20.06.2025 werden zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung der Trinkwasserschutzgebietszone wird in den Unterlagen aktualisiert sowie der Hinweis auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz ergänzt. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind vor dem Hintergrund der obigen Kommentierung nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ausschuss für Bauen, Umwelt und Klimaschutz:

..... Ja-Stimmen
..... Nein-Stimmen
..... Enthaltungen

Verbandsgemeinderat:

..... Ja-Stimmen
..... Nein-Stimmen
..... Enthaltungen