

# STADT GAU-ALGESHEIM

## BEBAUUNGSPLAN ‚ALTER EINKAUFSMARKT‘

### Auswertung der Anregungen

- aus der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
- aus der erneuten Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

---

<b>I</b>	<b>Erläuterungen zum Verfahren.....</b>	<b>1</b>
<b>II</b>	<b>Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.....</b>	<b>2</b>
<b>III</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit .....</b>	<b>23</b>

### **I Erläuterungen zum Verfahren**

*Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 04. Januar 2024 die 2. Entwurfssassung. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 07. Februar 2024.*

*Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Veröffentlichung im Internet und der zusätzlichen öffentlichen Auslegung der 2. Entwurfssassung bei der Verbandsgemeindeverwaltung in Gau-Algesheim jeweils in der Zeit vom 05. Januar 2024 bis einschließlich 07. Februar 2024 statt.*

*Die Anregungen werden im Folgenden zunächst wiedergegeben,<sup>1</sup> dann aus der Sicht des für die Bebauungsplanung beauftragten Büros kommentiert. In Abstimmung mit der Verwaltung wird ein abschließender Beschlussvorschlag formuliert.*

*Längere Stellungnahmen werden in Sinnabschnitte geteilt, vorzugsweise anhand von Gliederungspunkten, die bereits Inhalt der Stellungnahmen sind. Ansonsten werden redaktionell Zwischenüberschriften eingefügt und in Klammer gesetzt, z.B. (Verkehrsaufkommen). Die zugehörige Kommentierung und der Beschlussvorschlag finden sich zur besseren Übersicht direkt im Anschluss an die einzelnen Anregungen.*

*Soweit Sachverhalte vorgetragen wurden, die zweifelsfrei ohne Beachtlichkeit in der Bebauungsplanung sind, werden diese im Sinne einer Aufwandsminimierung nicht abgedruckt.*

---

<sup>1</sup> Eventuelle redaktionelle Fehler der Originalstimmungen werden, soweit das Gemeindegremium zweifelsfrei erkennbar ist, bei der Abschrift korrigiert.

## II Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

### ■ Behörden und Träger ohne Anregungen

Absender	Datum des Schreibens
• Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn.....	05. Jan. 2024
• Polizeiinspektion Ingelheim.....	05. Jan. 2024
• Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein, Amt für Bauen und Planen .....	11. Jan. 2024
• Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum, Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Bad Kreuznach .....	12. Jan. 2024
• Kommunale Abfallwirtschaft Mainz und Mainz-Bingen AöR, Mainz.....	29. Jan. 2024
• Landesbetrieb Mobilität Worms.....	30. Jan. 2024
• Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz-GmbH, Bodenheim .....	31. Jan. 2024
• Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Mainz.....	06. Feb. 2024

*Die zuvor genannten Fachbehörden bzw. Träger haben schriftlich mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen bestehen bzw. dass ihre Belange nicht berührt sind. Ein Beschluss ist demnach nicht erforderlich.*

### ■ Behörden und Träger mit Anregungen

Absender, Datum des Schreibens	Seite
<b>Ila Planungs- und Bündelungsbehörden .....</b>	<b>3</b>
1 Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Ingelheim am Rhein ■ 07. Feb. 2024.....	3
<b>Ilb Fachbehörden und Nachbargemeinden .....</b>	<b>9</b>
2 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz ■ 09. Jan. 2024 .....	9
3 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Alzey ■ 06. Feb. 2024 .....	11
4 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Frankfurt ■ 07. Feb. 2024 .....	12
5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz ■ 16. Feb. 2024.....	15
<b>Ilc Leitungs- und Versorgungsträger.....</b>	<b>19</b>
6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach ■ 07. Feb. 2024.....	19
7 Abwasserzweckverband „Untere Selz“, Ingelheim am Rhein ■ 09. Feb. 2024 .....	21

## Ila Planungs- und Bündelungsbehörden

1 Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Ingelheim am Rhein

■ 07. Feb. 2024

### 1.1 Anregungen: (Untere Landesplanungsbehörde)

Aufgrund derzeitigen Nichtbesetzung der Stelle, erfolgt keine Stellungnahme aus dem Bereich der Unteren Landesplanungsbehörde.

#### **Kommentierung Bebauungsplaner:**

*Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass seitens der Unteren Landesplanungsbehörde keine Stellungnahme abgegeben wird.*

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

**Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Landesplanungsbehörde keine Stellungnahme abgegeben wird.**

### 1.2 Weitere Anregungen: Untere Naturschutzbehörde

- I. Wir bitten um Hinweis an die Gemeinde, im Rahmen ihres städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Regelungen gemäß Kap. 8, Anhang 2, rechtsverbindlich zu sichern.
- II. Dabei bitten wir um Aufnahme folgender Regelung in den Vertrag:  
„Der Nachweis über die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen gemäß Kapitel 8, Anhang 2, des Bebauungsplanes ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert schriftlich per E-Mail an: naturschutzbehoerde@mainz-bingen.de anzuzeigen“.

#### **Kommentierung Bebauungsplaner:**

zu I. und II.

*In Kapitel 8, Anhang II, wird bereits auf den städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen hingewiesen. Üblicherweise beinhalten Verträge dieser Art ohnehin den Hinweis über den notwendigen unaufgeforderten Nachweis bei der zuständigen Behörde.*

*Die vertraglichen Angelegenheiten stellen Verwaltungshandeln dar. Von einer korrekten Vorgehensweise wird ausgegangen. Die Hinweise sollten als Bestandteil des Vertrags vorgesehen werden.*

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

**Die vertraglichen Angelegenheiten stellen Verwaltungshandeln dar. Von einer korrekten Vorgehensweise wird ausgegangen. Die Hinweise werden in den Vertrag aufgenommen. (I., II)**

### 1.3 Weitere Anregungen: Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft)

Zu den Textlichen Festsetzungen:

zu Ziffer 5: Nachrichtliche Übernahme:

- I. Zu Recht wird auf die Lage des Vorhabens innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Welzbaches hingewiesen.
  - II. Insbesondere die nördliche Ecke mit der geplanten Garagenzeile ragt in das Überschwemmungsgebiet hinein (Lärmschutzbebauung S1) sowie der westliche Rand des Plangebietes (dort ist die Lärmschutzwand S2 vorgesehen).
  - III. Für die Lärmschutzwand S2 sind Festsetzungen aufgrund deren Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) getroffen worden.
  - IV. Wie dies nun im Bereich der geplanten Garagenzeile umgesetzt werden könnte, wird u.a. in der Begründung zum Planentwurf näher aufgezeigt. Nach diesem Konzept wäre im Bereich des Überschwemmungsgebietes die 8,0 m breite Zufahrt von der Bahnhofstraße in das Wohngebiet vorgesehen. So soll der schadlose Hochwasserabfluss sichergestellt werden, das Wasser kann sich über den offenen Bereich in das Baugebiet hinein ausbreiten.
  - V. Östlich davon ist ein zurückgesetzter Abstellraum/Garage (ca. 4,9 m breit) vollständig im ÜSG vorgesehen. Inwieweit die Garagenzeile hochwasserangepasst ausgeführt werden soll, kann den Planunterlagen nicht entnommen werden. Wir weisen daher an dieser Stelle - wie in der Begründung des Planentwurfs auch dargelegt - darauf hin, dass gleichermaßen wie für die Lärmschutzwand auch für die Garagenzeile die Vorgaben der §§ 78 und 78a WHG zu beachten und umzusetzen sind.
  - VI. Es sollten daher für die Garagenzeile S1 entsprechende Festsetzungen zum hochwasserangepassten Bauen hinsichtlich des festgesetzten ÜSG ergänzt werden.
  - VII. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die geplanten baulichen und sonstigen Maßnahmen innerhalb des festgesetzten ÜSG einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 78 Abs. 5 WHG bedürfen. Dies sollte so in den Hinweisen aufgenommen werden.
  - VIII. Diese ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz wird empfohlen.
- Zu 7 Hinweise in der Begründung zur Realisierung (Seite 33):
- IX. In Ergänzung zum Punkt „Regenerative Energien“ weisen wir darauf hin, dass Einflüsse von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen zu einer eingeschränkten Nutzung von Erdwärme beziehungsweise zum Versagen der Zulassung führen können.

**Kommentierung Bebauungsplaner:**

**zu I., II., III. und IV.**

*Die Kreisverwaltung beschreibt einzelne Festsetzungen und gibt Teile der Begründung jeweils zum Thema Überschwemmungsgebiet wieder.*

**zu V. und VI.**

*Für den Bereich der Schallschutzbebauung S1 – Garagenzeile ist mit der vorgegebenen acht*

Meter breiten Zufahrt bereits eine Maßnahme zum Hochwasserschutz verpflichtend vorgesehen. Hier ist ein Durchfluss des eventuell anfallenden Wassers möglich.

In der Bebauungsplanung sollte klarstellenderweise auf die zusätzlich erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung hingewiesen werden. Sollte sich im Rahmen der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung ergeben, dass zusätzlich zu den vorgegebenen Maßnahmen (wasserdurchlässige Fundamente an der Lärmschutzwand S2 und Durchlässigkeit im Zufahrtsbereich Garagenzeile S1) weitere Maßnahme erforderlich werden, so soll der Investor hierzu durch einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet werden.

Konkret sollte daher in der Begründung auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen werden, in dem der Investor sich zur Einholung der erforderlichen wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung sowie zur Umsetzung ggf. daraus ergebenden weiteren Maßnahmen verpflichtet.

**zu VII. und VIII.**

Es ist der Gemeinde und dem Investor bekannt, dass aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung auf der Umsetzungsebene einzuholen ist. Die Begründung sollte klarstellenderweise diesbezüglich sowie um die Angabe der hierfür zuständigen Stelle ergänzt werden. Für die Ebene des Bebauungsplanes resultieren daraus keine Konflikte.

**zu IX.**

Die Begründung sollte klarstellenderweise um den Hinweis auf mögliche Einflüsse von Bodenbelastungen auf die Nutzung von regenerativen Energien ergänzt werden.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

**Ein Beschluss ist nicht erforderlich (I., II., III., IV)**

Für die Garagenzeile S1 wird gemäß Kommentierung auf die Durchlässigkeit im Bereich der acht Meter breiten Zufahrt verwiesen. Weitere Maßnahmen werden an dieser Stelle nicht festgesetzt. In der Begründung wird auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen, in dem sich der Investor verpflichtet eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen. Außerdem verpflichtet er sich zur Umsetzung eventuell daraus resultierender Maßnahmen zum Hochwasserschutz. (V., IV.)

Die Begründung wird klarstellenderweise um die Hinweise für die Umsetzungsebene ergänzt. (VII., VIII., IX.)

**1.4 Weitere Anregungen: Brandschutz**

Gegen den Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn dieser entsprechend dem Planentwurf mit Anlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird.

Zu der Erschließung:

- I. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Bahnhofstraße über einen 8,00 m breiten Zugang zu den Grundstücken. Ein Zugang über die Ingelheimer Straße ist nicht möglich. Bezogen auf den Rahmenplan auf S. 6 der Begründung.
- II. Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß dem § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz LBKG) vom 2. November 1981 sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

- III. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das gesamte Wohngebiet eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.
- IV. Hierbei ist bei der jetzigen Erschließung darauf zu achten, dass die Abstände zwischen den Hydranten gemäß DVGW und AGBF unter 150 m betragen muss, d. h. im Abstand von maximal 75 m muss zu jedem Gebäude ein Hydrant über einen Zugang nach § 7 LBauO RLP erreichbar sein. Andernfalls müssen auf den neuen Grundstücken weitere Hydranten geplant und gebaut werden.
- V. Für die notwendigen Zugänge und Zufahrten zu Grundstücken und Gebäuden sind die §§ 7 und 15 der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 zu beachten. Hierbei ist Voraussetzung, dass jede Gemeinde gemäß dem § 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Feuerwehrverordnung (FwVO) vom 21. März 1991 Fahrzeuge nach den örtlichen Erfordernissen entsprechend vorhält.
- VI. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle müssen zur Erschließung für Gebäude bis zu der Gebäudeklasse 3 notwendige Zugänge über das entlang des bestehenden Straßennetzes liegende Grundstück gebaut und öffentlich-rechtlich gesichert werden.
- VII. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 sowie für alle Gebäude, deren Eingänge mehr als 50 m vom bestehenden Straßennetz entfernt liegen, ist jeweils eine Feuerwehrezufahrt gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021, Rheinland-Pfalz), über die an der Straße liegenden Grundstücke vorzusehen. Feuerwehrezufahrten und notwendige Aufstellflächen müssen ebenfalls öffentlich-rechtlich gesichert werden.

**Kommentierung Bebauungsplaner:**

*Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Bebauungsplanung bestehen, sofern die aufgelisteten Punkte berücksichtigt werden,*

*Die vorgetragenen Anmerkungen zur Erschließung, zur Löschwasserversorgung und zum Brandschutz betreffen die Ebene der Projektumsetzung und werden dort berücksichtigt. Klarstellenderweise sollte die Begründung diesbezüglich ergänzt werden.*

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

**Die Hinweise betreffen die Ebene der Projektumsetzung. Die Begründung wird klarstellenderweise um die Hinweise für die Umsetzungsebene ergänzt.**

**1.5 Weitere Anregungen: Städtebau**

Zur Planzeichnung:

- I. Bereits abgerissene Gebäude sind aus der Planzeichnung zu entfernen, da diese lediglich irritieren und keine Bedeutung für die Satzung beinhalten. Aus Sicht der Bauleitplanung wird allerdings begrüßt so viele Informationen wie möglich im Plan enthalten zu haben.
- II. Die Flächenkennzeichnung des Überschwemmungsgebiets sollte unterhalb der verbindlichen Baulinien im Osten und Westen der Sichtbarkeit wegen in der Planzeichnung geführt werden. In diesem Zuge sollte die Beschriftung der ausgehobenen Kacheln mit dem vergrößerten Ausschnitt der Baulinien verändert werden in: „Baulinie im Westen I und I Baulinie im Osten“

- III. In Verbindung mit dem Rahmenplan auf S. 6 der Begründung und dem planerischen Willen der Gemeinde, sollten ggf. weitere Kennzeichnungen des Rahmenplans hinsichtlich der Verkehrsflächen und Wegen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB aufgenommen werden.
- IV. Es sollte der Zufahrtsbereich von der Bahnhofsstraße klar gekennzeichnet werden, ggf. auch mit einer Kennzeichnung als Verkehrsfläche wie unter 5.III. erläutert.

Zu den textl. Festsetzungen

- V. Unter dem Punkt 1.3 der textl. Festsetzungen sollte klar festgehalten werden, dass die Mindestanzahl der notwendig zu erbringenden Stellplätze anhand der tatsächlich vollzogenen Bebauung gewährleistet wird.
- VI. Es wird empfohlen nicht alle aufgeführten Dachformen zuzulassen, da dies zu einer nicht kongruenten Bauweise führen würde und bei einer Reihenhausbauung auch unpraktisch erscheint.
- VII. Die geplanten Maße der Garagenanlagen sollten bauordnungsrechtlich nochmals außerhalb des Punktes 1.9 aufgeführt werden, da sonst lediglich eine Garagenbebauung als Nebenanlage mit einer max. Höhe von 3,20 m gem. LBauO zulässig wäre. Ebenso sollte aus Platzgründen und dem schonenden nachhaltigen Umgang mit Flächen die Umsetzung von Doppelparkern in Erwägung gezogen werden.

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, bspw.

**Kommentierung Bebauungsplaner:**

**zu I.**

*Es sollte ein aktuelles Kataster, welches die bereits abgerissenen Gebäude nicht mehr beinhaltet, als Plangrundlage verwendet werden.*

**zu II.**

*Die redaktionellen Vorschläge zur Verbesserung der Planlesbarkeit sollten aufgegriffen und umgesetzt werden.*

**zu III. und IV.**

*In der Planzeichnung ist der Bereich der beabsichtigten Zufahrt verortet und auch mit einer erforderlichen Breite versehen. Damit ist eindeutig gekennzeichnet wie und wo die Erschließung des geplanten Vorhabens vorgesehen ist. Zur besseren Sichtbarkeit sollte das Festsetzungssymbol für die Zufahrt jedoch in der Planzeichnung hervorgehoben werden.*

*Die Erschließung ist durch diese Zufahrt gesichert. Die Festsetzung einer innergebietlichen Erschließung ist nicht erforderlich. Die wenigen erforderlichen Zuwegungen für die Anwohner und Rettungsfahrzeuge werden auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt und verbleiben im Privateigentum. Die Begründung sollte diesbezüglich ergänzt werden.*

**zu V.**

*Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus landesrechtlichen Regelungen bzw. der Stellplatzsatzung der Stadt Gau-Algesheim, die ohnehin anzuwenden sind. Auf der Ebene des*

*Bebauungsplanes kann die Anzahl der erforderlichen Stellplätze planungsrechtlich nicht sinnvoll abschließend geregelt und verortet werden. Die Bebauungsplanung sollte um Ausführungen zur Umsetzung der erforderlichen Stellplätze auf der Umsetzungsebene ergänzt werden.*

**zu VI.**

*Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, werden im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen gewisse Spielräume eingeräumt. Hierzu zählt insbesondere die Wahl der Dachform. Auf die Einhaltung einer einheitlichen Dachform bei einer Reihenhausbebauung wird in den Unterlagen hingewiesen. Darüber hinaus ist bekannt, dass der Investor die Umsetzung einer einheitlichen Dachform beabsichtigt.*

**zu VII.**

*Für die erforderliche Schallschutzbebauung S 1 Garagenzeile ist unter dem Punkt 1.9 die hierfür erforderliche Höhe verbindlich festgesetzt. Diese Schallschutzbebauung soll auch für die Unterbringung von Garagen vorgesehen werden. Durch die überlagernde Festsetzung Schallschutz und Fläche für Garagen soll diese Fläche explizit für die notwendigen Garagen vorgehalten werden. Klarstellenderweise sollte in den Textfestsetzungen beim Maß der baulichen Nutzung darauf hingewiesen werden, dass die unter 1.9 genannten Höhen für die dort ebenfalls festgesetzten Garagen gelten. Damit wird klar, dass es sich hier um einen Schallschutzbaukörper mit Garagen handelt, für die bestimmte Höhen festgelegt sind.*

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

**Das Kataster wird aktualisiert. (I.)**

**Die Planlesbarkeit wird durch redaktionellen Anpassungen verbessert. (II.)**

**Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Lage an öffentlichen Verkehrsflächen und durch die Festsetzung des Zufahrtbereichs ausreichend gesichert. Die Festsetzung der Zufahrt wird zur besseren Lesbarkeit hervorgehoben. (III., IV)**

**Die Bebauungsplanung wird um die Vorgehensweise hinsichtlich der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen auf der Umsetzungsebene ergänzt. (V.)**

**An den Festsetzungen zu den Dachformen wird gemäß Kommentierung festgehalten. (VI.)**

**In den Textfestsetzungen wird beim Maß der baulichen Nutzung klarstellenderweise darauf hingewiesen, dass die unter 1.9 genannten Höhen für die dort ebenfalls festgesetzten Garagen gelten. (VII.)**



## IIb Fachbehörden und Nachbargemeinden

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

■ 09. Jan. 2024

### Anregungen:

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich 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/Bauherren 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 Bauungsplaner:

*Die Anregungen wurden bereits in der 1. förmlichen Beteiligung gleichlautend vorgebracht. Diesbezüglich wurde bereits kommentiert, dass zur Kenntnis genommen werden soll, dass im Geltungsbereich bislang keine archäologischen Fundstellen verzeichnet sind.*

*Die Pflichten nach Denkmalschutzgesetz sind ohnehin zu beachten. In den textlichen Festsetzungen unter ‚Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften‘ ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.*

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Geltungsbereich keine archäologischen Funde verzeichnet sind.

Die Textfestsetzungen enthalten bereits einen Hinweis auf die gesetzlich vorgegebene Informationspflicht hinsichtlich des Beginnes der Erdarbeiten und die Meldepflicht von zu Tage kommenden Funden.

**3 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Alzey ■ 06. Feb. 2024**

**Anregungen:**

Zu o.g. Vorhaben bestehen weiterhin keine Bedenken seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz.

Gemäß der Begründung (Anlagenlärm, S. 21) ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich, wie der weitere Fortbestand des Betriebes Wein & Obstbau Kölsch an der Ingelheimer Straße aussehen wird. Die Betriebsabläufe dürfen durch das o.g. Vorhaben nicht eingeschränkt werden. Laut Immissionsgutachten ist demnach ein Schallschutzkonzept zu entwickeln, um eine schalltechnische Verträglichkeit mit dem bestehenden Betrieb gemäß Gutachten zu erzielen (Bspw. Errichtung einer Schallschutzwand).

**Kommentierung Bebauungsplaner:**

*Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass die Landwirtschaftskammer keine Bedenken gegen die vorliegende Planung hat.*

*In den weiteren Ausführungen fasst die Landwirtschaftskammer die Situation zum Schallschutz zusammen. Das angesprochene Schallschutzkonzept wurde im Schallgutachten erarbeitet und durch entsprechende Festsetzungen verbindlich vorgegeben. Die Betriebsabläufe werden somit nicht eingeschränkt.*

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

**Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landwirtschaftskammer keine Bedenken gegen die vorliegende Planung hat.**

**Das Schallschutzkonzept wird durch die Festsetzungen verbindlich vorgegeben. Eine Beeinträchtigung der Betriebsabläufe ist damit nicht verbunden.**

**4 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Frankfurt**

**■ 07. Feb. 2024**

**Anregungen:**

Bei dem geplanten Vorhaben sind nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

**Bauarbeiten**

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen dürfen nicht auf Bahnflächen liegen.

**Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

**Oberleitung**

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Im Bereich der Ausgleichsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m zu den Mastfundamenten der Oberleitung einzuhalten.

**Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.)

ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist.

#### **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

#### **Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d. h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

#### **Vorhandene Kabel und Leitungen der DB AG**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

#### **Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung

auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

**Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebs-einrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

**Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn**

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben.

Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

**Kommentierung Bebauungsplaner:**

*Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass die Deutsche Bahn AG unter Beachtung der genannten Auflagen keine Bedenken gegen das Vorhaben hat.*

*Die überwiegenden Hinweise und Auflagen betreffen nicht die Ebene des Bebauungsplanes, sondern die Ebene der Projektumsetzung. In der Begründung wurde bereits darauf hingewiesen, dass das Vorgetragene bei der Realisierung der Baumaßnahmen beachtet wird. Die Begründung sollte um die hier zusätzlich aufgeführten Punkte ergänzt werden.*

*Hinsichtlich dem Punkt Immissionen ist festzuhalten, dass im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde. Hierbei wurden die Einwirkungen des Schienenlärms ermittelt und beurteilt. Im Ergebnis wurden umfangreiche Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, so das im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.*

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

**Die Begründung wurde um die Hinweise und Auflagen, die im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen sind, ergänzt. Klarstellenderweise werden einzelne weitergehende Punkte ergänzt.**

**Entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden im Bebauungsplan bereits Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen festgesetzt, die eine Beeinträchtigung des Wohnens verhindern.**

**5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle  
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz**

■ 16. Feb. 2024

**5.1 Anregungen: Allgemeine Wasserwirtschaft – Gewässer/Hochwasserschutz**

Zu diesem Bebauungsplan habe ich bereits am 29.03.2023 eine Stellungnahme abgegeben. Zum damaligen Zeitpunkt war der Bebauungsplan abzulehnen, da in keiner Weise auf die Gefährdung vor Überflutungen im Falle eines seltenen Hochwasserereignisses des Welzbaches hingewiesen wurde und auch keine sich daraus ergebenden Konsequenzen aufgeführt wurden.

Diesbezüglich haben zwischenzeitlich einige Ergänzungen stattgefunden:

1. Planeintragungen

- Es ist im Plan nunmehr sowohl das festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt als auch das überschwemmungsgefährdete / Risikogebiet vermerkt.

2. Begründung

- Unter Punkt 3 (Seite 3) wird in Bezugnahme auf den Flächennutzungsplan sowohl auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet als auch auf das Risikogebiet (HQ Extrem) verbal und in Form eines Kartenauszuges hingewiesen.
- Unter Punkt 5.7 (Seite 27) wird sich ausführlich mit dem betroffenen Überschwemmungsgebiet und den sich daraus ergebenden rechtlichen Konsequenzen auseinandergesetzt.
- Unter Punkt 7 (Seite 29) erfolgen weitere Hinweise zur Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet und möglichen Informationsquellen für eine hochwasserangepasste Bauweise.

3. Textliche Festsetzungen

- Unter Punkt 1.6 wird die erforderliche Ausführungsform der Schallschutzwand S2 (entlang der westlichen Baugebietsgrenze) beschrieben, um die Anforderungen an eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG erfüllen zu können. Grundsätzlich ist die Errichtung bzw. Erweiterung von baulichen Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 78 Abs. 4 WHG sowie sonstige unter § 78a Abs. 1 WHG aufgeführte Anlagen verboten. Es fehlen im Bebauungsplan daher Festlegungen für die Garagenzeile S1 im Norden des Gebietes, die ebenfalls teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Eine entsprechende Textpassage war in einem Entwurfstext vom August 2023 noch enthalten gewesen. Diese Textpassage sollte daher wieder in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.
- Unter Punkt 5 (Seite 11) wird noch einmal auf die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet hingewiesen (nachrichtliche Übernahme).

Positiv ist festzustellen, dass sich seit dem ersten Beteiligungsverfahren mit der Lage des Gebietes im Überschwemmungsgebiet auseinandergesetzt wurde und die Thematik in den Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurden. Grundsätzlich wird daher aus Sicht des Hochwasserschutzes der Ausweisung der Flächen in der vorgelegten Form zugestimmt, jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass die Ausführungen der Schallschutzwand (S2) und der

nördlichen Garagenzeile (S1) tatsächlich den Anforderungen an eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG im Detail genügen werden.

Um Planungssicherheit zu erhalten, wird daher empfohlen, schnellstmöglich einen entsprechenden wasserrechtlichen Antrag bei Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen und diesen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle WAB Mainz abzustimmen.

#### **Kommentierung Bebauungsplaner:**

*Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass die Auseinandersetzung mit dem vorliegenden Überschwemmungsgebiet an verschiedenen Stellen im Bebauungsplan positiv von der Behörde bewertet wird.*

*Im Laufe des Verfahrens hat sich herausgestellt, dass die gegenüber der Behörde im August 2023 genannte Maßnahme von wasserdurchlässigen Bereichen innerhalb der Garagenzeile S1 im Norden des Gebietes, nicht praktikabel ist. Vielmehr wurde in der zweiten Entwurfsfassung auf die große Durchlässigkeit der vorgegebenen acht Meter breiten Zufahrt abgehoben. Hier ist ein Durchfluss des eventuell anfallenden Wassers möglich.*

*In der Bebauungsplanung sollte klarstellenderweise auf die zusätzlich erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung hingewiesen werden. Sollte sich im Rahmen dieser wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung ergeben, dass zusätzlich zu den vorgegebenen Maßnahmen (wasserdurchlässige Fundamente an der Lärmschutzwand S2 und Durchlässigkeit im Zufahrtsbereich Garagenzeile S1) weitere Maßnahmen erforderlich werden, so soll der Investor hierzu durch einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet werden. Durch den Verzicht auf weitergehende detaillierte Festlegungen im Bebauungsplanung wird die erforderliche Flexibilität auf der Genehmigungsebene erreicht. Durch den Vertrag werden gleichzeitig jedoch die erforderlichen Maßnahmen in ihrer Gesamtheit sichergestellt.*

*Konkret sollte daher in der Begründung auf einen städtebaulichen Vertrag verwiesen werden, in dem der Investor sich zur Einholung der erforderlichen wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung sowie zur Umsetzung ggf. daraus ergebenden weiteren Maßnahmen verpflichtet.*

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

**Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd die Ergänzungen zur Lage im Überschwemmungsgebiet positiv bewertet.**

**Für die Garagenzeile S1 wird gemäß Kommentierung auf die Durchlässigkeit im Bereich der acht Meter breiten Zufahrt verwiesen. Weitere Maßnahmen werden an dieser Stelle nicht festgesetzt.**

**In der Begründung wird auf einen städtebaulichen Vertrag verwiesen, in dem sich der Investor verpflichtet eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen. Außerdem verpflichtet er sich zur Umsetzung eventuell daraus resultierender Maßnahmen zum Hochwasserschutz.**

## **5.2 Weitere Anregungen: Abwasserbeseitigung**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der geplanten Entwässerung. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht erfolgen kann bzw. soll, bleibt nur die gedrosselte Ableitung übrig. Zuständigkeit liegt hier beim Kanalnetzbetreiber (AVUS).

Die im Lageplan enthaltene Aussage, dass auch das Schmutzwasser über die Rückhaltung



angeschlossen werden muss, widerspricht den Vorgaben der DIN 1986-100 Ziffer 14.9.2 (Ausgabe 2016-12), dass bei Anschluss an einen Mischwasserkanal das Schmutzwasser eben nicht in Rückhalteräume eingeleitet werden darf.

Es wird die Verwendung einer höheren Bemessungsjährlichkeit als ein 3-jährliches Ereignis empfohlen, auch wenn dieses der Bemessungsgröße des Mischwasserkanals entsprechen sollte. Insbesondere wenn das Grundstück vorher nicht bebaut gewesen sei sollte und nicht in der Kanalnetzberechnung enthalten sein sollte, sollte die Bemessung auf mindestens ein 50-jährliches Regenereignis (Einzugsgebiet des Welzbaches) erfolgen.

#### **Kommentierung Bebauungsplaner:**

*Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass keine Bedenken gegen die geplante und mit dem Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ (AVUS) abgestimmte Entwässerung bestehen.*

*Die Aussage zum Schmutzwasseranschluss stammt aus dem Entwässerungskonzept für die Bebauungsplanebene. Die tatsächliche Vorgehensweise wird vom AVUS im Rahmen der Entwässerungsplanung für die Umsetzungsebene vorgegeben. Das Schmutzwasser soll nicht in die Rückhalteräume eingeleitet werden.*

*Hinsichtlich der im Entwässerungskonzept zugrundeliegenden Bemessungsjährlichkeit wird auf die Ausführungen vom AVUS verwiesen, wonach die Fläche derzeit fast zu 100 % versiegelt ist und bei einem 3-jährlichen 15- Minuten-Regenereignis ca. 70 l/s abfließen. Dies ist ein Vielfaches des geplanten Drosselabflusses von rd. 6 l/s. Daher verbessert sich nach dem Bau der Rückhalteinlage die derzeitige Entwässerungssituation entscheidend. Der AVUS führt weiter aus, dass die Kanalnetze der Wohnbebauung nach den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht für Starkregenereignisse höherer Wahrscheinlichkeiten als 3-Jährlich ausgelegt werden.*

*Demnach ist ein schadloser Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser sichergestellt.*

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

**Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die geplante und abgestimmte Entwässerung bestehen.**

**Details zur Entwässerung werden mit dem AVUS im Rahmen der Umsetzung geklärt.**

**Gemäß den Ausführungen des AVUS ist das zugrunde gelegte Bemessungsereignis nicht zu beanstanden.**

### **5.3 Weitere Anregungen: Bodenschutz**

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsbereich A sind die im Sanierungsplan vom 17.08.2022 (erstellt von KERN geolabor, Sprendlingen) festgelegten Maßnahmen umzusetzen. Der Sanierungsplan wurde mit Bescheid vom 26.10.2022 (Aktenzeichen: 90-91/MZB ASO 1994/032 - 315) durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd für verbindlich erklärt.

Der Planungsbereich B (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 29, Flurstück 48/1 tlw.) ist im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODEN-SCHUTZKATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht be-

kannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann.

Sofern der Sanierungsplan verpflichtend eingehalten wird, bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.

**Kommentierung Bebauungsplaner:**

*Wie in der Kommentierung zur Stellungnahme aus der ersten förmlichen Beteiligung sollte zur Kenntnis genommen werden, dass sofern der Sanierungsplan eingehalten wird, keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.*

*Ebenso sollte zur Kenntnis genommen werden, dass der Planungsbereich B nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst ist.*

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

**Es wird zur Kenntnis genommen, dass sofern der Sanierungsplan eingehalten wird, keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen und dass der Planungsbereich B nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst ist.**

## IIc Leitungs- und Versorgungsträger

**6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach**

**■ 07. Feb. 2024**

### Anregungen:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 06.03.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

### Anregungen vom 06.03.2024:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

**Kommentierung Bebauungsplaner:**

*Der Versorgungsträger verweist auf seine Stellungnahme aus der ersten förmlichen Beteiligung, die weiterhin Bestand hat. Hierzu wurde bereits kommentiert, dass gemäß den Leitungsplänen der Telekom Deutschland GmbH eine Leitung durch das Pangebiet verläuft. Der Umgang mit dieser Leitung wurde zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsträger bereits koordiniert. Für die Ebene des Bebauungsplanes ergeben sich daraus keine Konflikte. In der Begründung wurde bereits ein Hinweis an die Projektebene ergänzt.*

*Die vorgetragenen Hinweise betreffen nicht die Ebene der Bebauungsplanung, sondern die Projektebene. Es sollte daher lediglich darauf hingewiesen werden, dass das Vorgetragene bei der Realisierung von Um- und Neubaumaßnahmen beachtet wird und sich das mit der Projektplanung beauftragte Ingenieurbüro frühzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt. Die Begründung wurde diesbezüglich bereits um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.*

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

**Der Umgang mit der Leitung wurde bereits auf der Projektebene geklärt. In der Begründung wurde ein entsprechender Hinweis ergänzt.**

**Die vorgetragenen Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde diesbezüglich bereits um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.**

**7 Abwasserzweckverband „Untere Selz“, Ingelheim am Rhein ■ 09. Feb. 2024**

**Anregungen:**

Zu dem Schreiben der Anlieger möchten wir Folgendes anmerken:

Das Grundstück des Edeka-Marktes in Gau-Algesheim, ebenso die benachbarte Fläche, soll in Wohnbebauung umgestaltet werden. Das Gebiet mit einer Fläche von rd. 0,55 ha wird derzeit im Mischsystem entwässert. Die anfallenden Wassermengen werden derzeit unge-drosselt komplett in den Kanal in der Ingelheimer Straße eingeleitet.

Mit der geplanten Wohnbebauung ist vorgesehen, eine Regenrückhalteanlage zu errichten. Diese gibt nur einen stark gedrosselten Abfluss an den Kanal in der Ingelheimer Straße ab. Die Drosselwassermenge wurde mit 10 l/s pro ha Fläche festgelegt. Diese Menge von rd. 6 l/s entspricht dem rechnerischen Abfluss, der von dieser Fläche abfließen würde, wäre sie unversiegelt, also z. B. Wiese. Die restlichen Wassermengen werden in der geplanten Rückhalteanlage mit einem nutzbaren Volumen von rd. 130 m<sup>3</sup> gespeichert und gedrosselt nach und nach ins Kanalnetz abgegeben.

Derzeit fließen von der Fläche, die zu fast 100 % versiegelt ist, bei einem 3-jährlichen 15-Minuten-Regenereignis ca. 70 l/s ab. Dies ist ein Vielfaches des geplanten Drosselabflusses von rd. 6 l/s. Daher verbessert sich nach dem Bau der Rückhalteanlage die derzeitige Ent-wässerungssituation entscheidend.

Bei der Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens gemäß dem DWA Arbeitsblatt A 117 wurde von einem dreijährlichen Regenereignis und einer hundertprozentigen Versie-gelung der Fläche ausgegangen. Die Jährlichkeit der Bemessung entspricht gemäß A 117 derjenigen, die auch für die Bemessung von Kanalnetzen heranzuziehen ist. Die zur Bemessung heranzuziehenden Regendaten des Deutschen Wetterdienstes werden ständig aktuali-siert.

Bzgl. des Punktes "Weitere Bebauung" dürfen wir mitteilen, dass auch diese zusätzlichen Flächen nicht ungedrosselt in das vorh. Kanalnetz einleiten dürfen.

Für Starkregenereignisse höherer Wahrscheinlichkeiten als 3-Jährlich werden Kanalnetze der Wohnbebauung nach den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht aus-gelegt (Die Rückhaltung wird hier hydraulisch als Teil des Kanalnetzes angesehen). Die Rück-staubenebene der Kanalisation ist die Straßenoberkante, weshalb sich Grundstückseigentümer grundsätzlich gegen Rückstau aus der Kanalisation schützen müssen.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass sich die Situation im Kanalnetz durch die geplante Neubebauung verbessern wird.

Im Verfahren selbst verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 31.03.2023 und teilen Ihnen mit, dass wir keine weiteren Anregungen oder Einwendungen machen.

**Anregungen vom 31.03.2023:**

Im vorliegenden Entwässerungskonzept des IB Hartwig, Wiesbaden ist im Plan und dem Text ausgeführt, dass das Schmutzwasser zusammen mit dem Oberflächenwasser zurückgehalten werden soll. Das ist zwar prinzipiell möglich (als Mischwasser), aber nicht sinnvoll, da man so Betriebs- und Geruchsprobleme riskiert. Sinnvoller ist es, lediglich das Oberflächenwasser an die Rückhaltung anzuschließen und gedrosselt in das Kanalnetz

abzugeben. Das Schmutzwasser kann separat nach der Rückhalteanlage an die geplante Haltung zum Mischwasserkanal hin angeschlossen werden.

Die Angaben zur gedrosselten Abgabemenge an den vorhandenen Mischwasserkanal sind weiterhin richtig. Die Details zur Leitungsführung sowie zur Rückhalteanlage können zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Entwässerungsantragsverfahrens mit uns abgestimmt werden.

#### **Kommentierung Bauungsplaner:**

*Aufgrund der im Rahmen der vorliegenden erneuten förmlichen Beteiligung eingegangenen Anregung aus der Öffentlichkeit (vgl. Punkt 7 – Öffentlichkeit 1 vom 15. Jan. 2024) zum Thema Entwässerung, wurde der Abwasserzweckverband „Untere Selz“ (AVUS) gebeten sich hierzu zu äußern.*

*Der AVUS greift die Ausführungen aus dem Schreiben der Öffentlichkeit auf und erläutert ausführlich, dass sich durch das vorliegend geplante Baugebiet die Abflusssituation nicht verschärft, sondern im Gegenteil sogar durch die gedrosselte Einleitung verbessert. Ebenso wird bestätigt, dass das im Entwässerungskonzept zugrundeliegende Regenereignis der anerkannten Vorgehensweise entspricht. Weitere Baugebiete, die künftig geplant werden, müssen ebenfalls hinsichtlich der Entwässerungsmöglichkeiten geprüft werden und dürfen nicht einfach in die bestehenden Systeme entwässern.*

*Bezüglich des eigentlichen Verfahrens verweist der AVUS auf seine Stellungnahme aus der ersten förmlichen Beteiligung, die weiterhin Bestand hat. Hierzu wurde bereits kommentiert, dass die Hinweise zum Entwässerungskonzept zur Kenntnis genommen werden sollten. Diese betreffen nicht die Ebene der Bauungsplanung, sondern die Projektebene. Es sollte daher lediglich darauf hingewiesen werden, dass das Vorgetragene bei der Umsetzung beachtet wird frühzeitig eine Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband 'Untere Selz' vorgesehen wird. Die Begründung wurde diesbezüglich bereits ergänzt.*

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

**Die Ausführungen des AVUS zur Stellungnahme der Öffentlichkeit bestätigen die korrekte Vorgehensweise zur Entwässerung im Bauungsplan. Beeinträchtigungen durch das anfallende Wasser sind nicht zu erwarten.**

**Die vorgetragenen Hinweise wurden bereits zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde um entsprechende Hinweise für die Projektebene ergänzt.**

**Für die Ebene des Bauungsplanes ist sichergestellt, dass eine schadlose Entwässerung möglich ist.**

### III Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

*Während der Zeiten der erneuten Veröffentlichung im Internet und der zusätzlichen erneuten öffentlichen Auslegung der 2. Entwurfsfassung in der Verbandsgemeindeverwaltung in Gau-Algesheim wurden seitens der Öffentlichkeit die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen abgeben:*

#### 8 Öffentlichkeit 1

■ 15. Jan. 2024

##### Anregungen:

Bezüglich der geplanten Bebauung des ehemaligen Edeka-Geländes mit ca. 25 Wohneinheiten/Häusern habe ich berechtigte Bedenken, ob die bestehende Abwasser-Kanalleitung das Volumen verarbeiten kann.

Bereits seit 20 Jahren ist das bestehende Kanalnetz am Limit. Für neue Bauvorhaben werden immer mehr Auflagen zur Bedingung gemacht.

Inzwischen sind mehrere Häuser in der Ingelheimer Straße hinzugekommen.

Ebenso sind weitere dutzende Wohneinheiten in der Berliner Straße hinzugekommen, deren Kanal zwar erneuert wurde, aber immer noch auf den Kanal in der Ingelheimer Straße trifft.

Der jetzige Bebauungsplan für den alten Einkaufsmarkt (Edeka) und das zugehörige Entwässerungskonzept kommen zu dem Ergebnis, dass bestehende Kanalnetz und nachfolgende Kanäle bereits jetzt schon überlastet sind (Seite 5 Entwässerungskonzept).

Es soll zwar ein 130 qm<sup>3</sup> Rückhaltebecken mit gedrosselter Abgabe an den Kanal eingebaut werden, das aber berechnet wurde ohne zu berücksichtigen, dass weitere hunderte Wohneinheiten Richtung Ingelheim gebaut werden sollen.

Des Weiteren ist eine gedrosselte Abgabe an ein bereits überlastetes Kanalnetz immer ein Tropfen zu viel, der das Faß zum Überlaufen bringen wird.

Nach dem vorliegenden Entwässerungskonzept wurde auch von einem 3 jährigen Regenerereignis ausgegangen. Die allgemeine Klima- und Hochwasserlage der letzten Jahre zeigen, dass die statistischen Werte von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Hier sollte von einem 10 jährigen Regenerereignis ausgegangen werden.

Laut Aussage vom Gesamtverband der Versicherer und vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP Ende 2023 liegt die Ingelheimer Straße und das ganze Bahnhofsgelände in der höchsten Gefahrstufe (IV) für Überschwemmungen in Deutschland.

Der Welzbach gehört lt. Ministerium (diese Daten wurden aus Gau-Algesheim gemeldet) zum "gefährlichen Gewässer" und es ist statistisch alle 10 Jahre mit einem Hochwasser von bis zu 50 cm zu rechnen.

(siehe auch [www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de))

Diese Daten dürfen und können nicht unberücksichtigt bleiben.

Ich bitte daher um Stellungnahme.

Des Weiteren bitte ich um eine Aussage des Abwasserzweckverbands "Untere Selz" zu diesem Thema.

Ich bitte um Überprüfung der vorhandenen Kanalkapazitäten und ggf. eine Vergrößerung, Verbesserung und/oder Erneuerung der vorhandenen Kanäle.

Bis dahin fordere ich eine Sicherstellung, dass keine Beeinträchtigungen durch weitere geplante Wohneinheiten entstehen können und bitte die Stadt Gau-Algesheim die Haftungslage zu prüfen, wenn trotz der erheblichen Bedenken der Anwohner das Bauvorhaben trotzdem beschlossen wird.

**Kommentierung Bebauungsplaner:**

*Das voranstehende Schreiben ging im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung von einem Bürger ein. Unterstützt wurden die dortigen Aussagen durch eine beifügte Unterschriftenliste mit 54 Unterschriften.*

*Die Einwänder befürchten, dass durch das geplante Vorhaben eine Überlastung des bestehenden Kanalnetzes eintreten könnte. Der Abwasserzweckverband „Unterer Selz“ (AVUS) wurde seitens der Verbandsgemeindeverwaltung gebeten sich diesbezüglich zu äußern. Mit dem Schreiben des AVUS, das offiziell bei der Verwaltung eingegangen ist, konnten die Befürchtungen aus der Öffentlichkeit entkräftet werden. Das Schreiben wird nachfolgend abgedruckt und beantwortet damit die Fragenstellungen.*

*„Das Grundstück des Edeka-Marktes in Gau-Algesheim, ebenso die benachbarte Fläche, soll in Wohnbebauung umgestaltet werden. Das Gebiet mit einer Fläche von rd. 0,55 ha wird derzeit im Mischsystem entwässert. Die anfallenden Wassermengen werden derzeit ungedrosselt komplett in den Kanal in der Ingelheimer Straße eingeleitet.*

*Mit der geplanten Wohnbebauung ist vorgesehen, eine Regenrückhalteanlage zu errichten. Diese gibt nur einen stark gedrosselten Abfluss an den Kanal in der Ingelheimer Straße ab. Die Drosselwassermenge wurde mit 10 l/s pro ha Fläche festgelegt. Diese Menge von rd. 6 l/s entspricht dem rechnerischen Abfluss, der von dieser Fläche abfließen würde, wäre sie unversiegelt, also z. B. Wiese. Die restlichen Wassermengen werden in der geplanten Rückhalteanlage mit einem nutzbaren Volumen von rd. 130 m<sup>3</sup> gespeichert und gedrosselt nach und nach ins Kanalnetz abgegeben.*

*Derzeit fließen von der Fläche, die zu fast 100 % versiegelt ist, bei einem 3-jährlichen 15-Minuten-Regenereignis ca. 70 l/s ab. Dies ist ein Vielfaches des geplanten Drosselabflusses von rd. 6 l/s. Daher verbessert sich nach dem Bau der Rückhalteanlage die derzeitige Entwässerungssituation entscheidend.*

*Bei der Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens gemäß dem DWA Arbeitsblatt A 117 wurde von einem dreijährlichen Regenereignis und einer hundertprozentigen Versiegelung der Fläche ausgegangen. Die Jährlichkeit der Bemessung entspricht gemäß A 117 derjenigen, die auch für die Bemessung von Kanalnetzen heranzuziehen ist. Die zur Bemessung heranzuziehenden Regendaten des Deutschen Wetterdienstes werden ständig aktualisiert.*

*Bzgl. des Punktes "Weitere Bebauung" dürfen wir mitteilen, dass auch diese zusätzlichen Flächen nicht ungedrosselt in das vorh. Kanalnetz einleiten dürfen.*

*Für Starkregenereignisse höherer Wahrscheinlichkeiten als 3-Jährlich werden Kanalnetze der Wohnbebauung nach den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht ausgelegt (Die Rückhaltung wird hier hydraulisch als Teil des Kanalnetzes angesehen). Die Rückstau-*



*ebene der Kanalisation ist die Straßenoberkante, weshalb sich Grundstückseigentümer grundsätzlich gegen Rückstau aus der Kanalisation schützen müssen.*

*Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass sich die Situation im Kanalnetz durch die geplante Neubebauung verbessern wird.“*

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

**Gemäß der Stellungnahme des AVUS sind keine Verschlechterungen am Kanalsystem durch die Bebauung zu erwarten. Weitere künftige Baugebietsentwicklungen außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes sind separat zu prüfen und mit Auflagen zur Entwässerung zu versehen.**

**Für die Ebene des Bebauungsplanes ist sichergestellt, dass eine schadloسة Entwässerung möglich ist.**

aufgestellt im Auftrag der Stadt Gau-Algesheim



IMMISSIONSSCHUTZ · STÄDTEBAU · UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Februar 2024

 2013 Ausw förmBeteil/hf