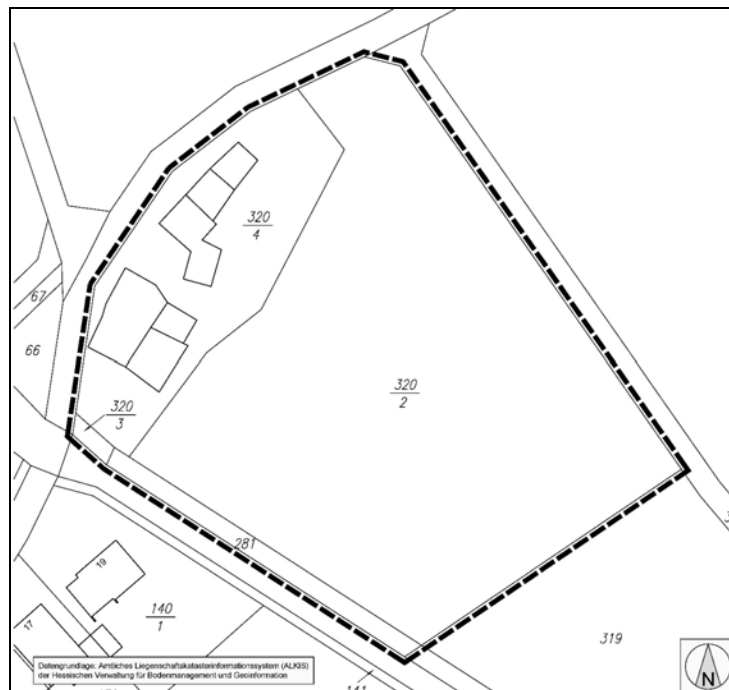


Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans „Steinbachmühle“



- Stand Entwurf -

Unterlagen zur Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -

EWR Netz GmbH ♦ Postfach 12 23 ♦ 55220 Alzey

Planergruppe ROB GmbH
[REDACTED]
Am Kronberger Hang 3
Eingang A
65824 Schwalbach am Taunus

Ihr(e) Ansprechpartner(in): [REDACTED]
Abteilung: Technische Dienste
Telefon: [REDACTED]
E-Mail-Adresse: netzplanung@ewr-netz.de
Projektnummer: AEXT2500043/01
Datum/Zeichen: 25.02.2025/NP-TD Kt/Db
Ihre Nachricht: 31.01.2025

Per E-Mail: [REDACTED]

**Bauleitplanung /Flächennutzungsplan der Gemeinde Appenheim Bebauungsplan
Steinbachmühle, hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB
AEXT2500043/01 (Bitte bei Schriftwechsel immer angeben!)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 oben genannten Planungs-/Baubereich sind Versorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhanden, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

EWR Netz GmbH
Gartenstraße 22, 55232 Alzey
Postfach 12 23, 55220 Alzey
www.ewr-netz.de
info@ewr-netz.de

Geschäftsführung:
Oliver Lellek
Dr. Felix Rolli

Bankverbindung:
Rheinessen Sparkasse
IBAN: DE39 5535 0010 0033 5019 68
SWIFT-BIC: MALADE51WOR
Volksbank Alzey-Worms eG
IBAN: DE96 5509 1200 0013 6627 03
SWIFT-BIC: GENODE61AZY

Handelsregister:
Amtsgericht Mainz, HRB 40373

Unsere Öffnungszeiten:
Mo.-Do. 8 -16 Uhr, Fr. 8-12 Uhr



Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.

Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

	<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>
Niederspannungskabel	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabel	0,2 m	
Mittelspannungskabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitung		10 m
Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m
Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen. Eine Rohrleitungsauskunft erhalten Sie über unsere Mailadresse: leitungsaskunft@ewr-netz.de.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z. B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig.

Raumbedeutsame Maßnahmen sind von unserer Seite in den nächsten Jahren nicht vorgesehen.

Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlegungen vorhandener Leitungen werden dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.

Freundliche Grüße

EWR Netz GmbH



Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
c/o Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Außenstelle Mainz

Postanschrift
Postfach 2011
55010 Mainz

Hausanschrift
Große Langgasse 29
55116 Mainz

www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen
TÖB 25-035
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
31.01.2025

Ansprechpartner/-in

Telefon
06131-2016-303

27.02.2025

Betr.: Appenheim, 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet „Steinbachmühle“; Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz.

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist 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/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.



MAINZ · BINGEN

Kreisverwaltung

Kreisverwaltung Mainz-Bingen · Postfach 1355 · 55206 Ingelheim am Rhein

Verbandsgemeindeverwaltung

Gau-Algesheim

Hospitalstraße 22

55435 Gau-Algesheim

Es schreibt Ihnen

Ihre Nachricht vom: 31.01.2025

Ihr Aktenzeichen: /

Seite 1 von 4

unser Aktenzeichen **21-2/610-12-0201**

7. März 2025

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Appenheim

Entwurf zur 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplan für den BPlan "Steinbachmühle"

Hier: frühzeitiges Beteiligungsverfahren Offenlage gem. § 4(1) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 27. Januar 2025, elektronisch eingegangen am 31. Januar 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 betreffende Fläche tangiert Erfordernisse der Raumordnung. Dies wurde in der Begründung zutreffend dargestellt.
 - 1.2. Wenngleich das Gebiet überlagert ist von Zielen der Raumordnung (Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz sowie Regionaler Grünzug) steht das geplante Vorhaben diesen nicht entgegen, da aufgrund der geplanten Nutzungen weder von einer relevanten Verringerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes noch von relevanten negativen Auswirkungen auf den Biotopverbund auszugehen ist. Der Argumentation der Planungsträgerin kann diesbezüglich gefolgt werden.
 - 1.3. Ein Zielabweichungsverfahren wird diesbezüglich als nicht erforderlich bewertet.
 - 1.4. In der derzeitig beabsichtigten Planung wird die gesamte Gebietsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dies wäre hinsichtlich der Planungsabsicht „nachträglich das Planungsrecht für die genannten Nebenanlagen sowie Anlagen zur Gartengestaltung zu schaffen“ (vgl. Begründung zum Antrag S. 8) zwar auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich, ermöglicht jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung faktisch eine bauplanungsrechtliche Erweiterung der Wohnbauflächenausweisung über den aktuellen Bestand hinaus.

Sie finden unsere Hinweise zu den Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO unter:
<https://www.mainz-bingen.de/de/datenschutz/informationspflicht.php>

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Konrad-Adenauer-Str. 34
55218 Ingelheim am Rhein
Tel. Zentrale 06132 / 787 - 0
Fax Zentrale 06132 / 787 - 1122
kreisverwaltung@mainz-bingen.de

www.mainz-bingen.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Deutsche Bahn, Bahnhof Ingelheim (11 Fußminuten)
- Buslinie 611, 612, 613, 620, 640, 643, 650, 75
- Barrierefreie Parkplätze
- Eingang und Toiletten barrierefrei

Bankverbindung:

Sparkasse Rhein-Nahe
IBAN DE23 5605 0180 0030 0003 50
BIC MALADE51KRE

Rheinessen Sparkasse
IBAN DE19 5535 0010 0100 0111 54
BIC MALADE51WOR

- 1.5. Daher wäre im Falle einer derartigen Flächenausweisung eine Anrechnung dieser Flächen auf den gemäß Z 20 der ROP ermittelten Wohnbauflächenbedarfswert erforderlich, sofern „erstmalig Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen oder Wohngebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und §§ 2 bis 4a BauNVO dargestellt werden“ (Z 20 ROP).
 - 1.6. Zugleich muss bei „einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB durch die vorbereitende Bauleitplanung [nachgewiesen werden], welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken“ (Z 31 LEP IV).
 - 1.7. Es wird daher empfohlen, im Sinne der Planungsabsicht, lediglich den Bestand rechtlich zu fassen und zu legalisieren. Die Fläche der denkmalgeschützten Gesamtanlage sollte demnach als Wohnbaufläche und die verbleibenden Flächen als Grünflächen ausgewiesen werden, welche explizit die entsprechenden Nebenanlagen zulässt. Damit wäre eine Anwendung von Z 20 ROP sowie Z 31 LEP IV aus Sicht der ULB entbehrlich.
 - 1.8. Sofern die bestehende Planung beibehalten werden soll, ist sowohl
 - 1.8.1. ein Nachweis zu erbringen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken als auch
 - 1.8.2. eine Anrechnung der Flächenausweisung auf den Wohnbauflächenbedarfswert der VG erforderlich.
2. Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** bestehen folgende Anmerkungen
- 2.1. Wird zeitnah nachgereicht.
3. Aus Sicht der **Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft)** bestehen folgende Anmerkungen
- 3.1. Zu Ziffer B Nachrichtliche Übernahme 1 Überschwemmungsgebiet weisen wir darauf hin, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt seitens der Unteren Wasserbehörde keine belastbare Aussage zur Zulässigkeit der 37. Änderung des FNP getroffen werden kann, da derzeit die Erarbeitung des entsprechenden wasserwirtschaftlichen Fachgutachtens erfolgt.
 - 3.2. Erst nach Vorlage des Fachgutachtens kann seitens der Wasserbehörde geprüft werden, ob die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt werden können.
 - 3.3. Da parallel die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinbachmühle“ durchgeführt wird, haben wir seitens der Unteren Wasserbehörde im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens gem. §4(1) BauGB Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung, Hausgärten, Grundwassernutzung und Sturzflutgefahr gegeben und bitten diese entsprechend bei der FNP-Änderung zu beachten.
4. Aus Sicht des Bereichs für **Fluglärmangelegenheiten** sind folgende Hinweise zu beachten
- 4.1. Das Gebiet ist primär von anfliegendem Flugverkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. Angesichts lärmsensibler baulicher Nutzungsarten muss damit gerechnet werden, dass in Abhängigkeit mehrerer Faktoren (z. B. Tageszeit, Wetter, Reisesaison, Flughöhe) Lärmbelästigungen auftreten können.
5. Gegen den Bauleitplan bestehen aus **brandschutztechnischer Sicht** keine Bedenken.
6. Aus **städtebaulicher** Sicht bestehen folgende Anmerkungen
- 6.1. Auf der Planzeichnung wird der Nordpfeil vermisst.

Obligatorische Hinweise

Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Grundstücke müssen der Nutzung entsprechend erschlossen sein und der Bebauungsplan muss die Erschließung im Sinne von §30 BauGB & §§123-135ff BauGB vollständig regeln.

Wenn die textlichen Festsetzungen getrennt von der Planzeichnung geführt werden, sind auf beiden Dokumenten jeweils der Hinweis zu führen, dass beide Teile Bestandteil des Bebauungsplans sind. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass die Planzeichnung als zeichnerischer Ausdruck der textlichen Festsetzungen verstanden wird, sprich es muss alles was auf der Planzeichnung enthalten ist auch in den textlichen Festsetzungen festgehalten sein und umgekehrt.

Sind die Bestimmungen für bauliche Anlagen und Einfriedungen einschließlich deren Höhen aus Sicht der Gemeinde abschließend und vollständig geklärt? Es wird empfohlen neben relativen Angaben (diese sind im Deutschen Höhennetz seit 1993 in NHN zu führen) auch die absoluten Höhenangaben der baulichen Anlagen und besonders der Einfriedungen in Metern zu bestimmen, sowie jedes potenzielle Baufeld hinsichtlich der vorliegenden Reliefenergie und der Bebauung zu prüfen und ggfls. Festlegungen einer natürlichen Geländeoberfläche im Sinne von §2 Abs. 6 LBauO zwingend zu integrieren. Wenn als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante Rohfußboden definiert wird, empfiehlt sich eine Angabe zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante Rohfußboden z.B. über dem angrenzenden Gelände oder der erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche oder auch einer festen NHN-Höhe.

Jeder Bebauungsplan ist für sich abgeschlossen, weswegen eine Ortsrandeingrünung zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft für jeden an den Außenbereich grenzenden Bebauungsplan zwingend notwendig ist. Zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber dem Außenbereich sollte eine ausreichende Eingrünung des Gebietsrandes erfolgen. Hierzu ist im Bebauungsplan in einer Tiefe von 5 m eine private Grünfläche mit Pflanzbindung festzusetzen. Wenn aber eine Ortsrandeingrünung ihre Funktion als solche vollständig erfüllen soll, dann ist im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festzusetzen. Überdies ist auch ein hinreichend wirkungsvoller Schutz eines Wohngebiets gegenüber der anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung (Staub, Spritzmittel, Lärm u.a.) zu gewährleisten. Und auch dieser kann u.E. nur auf einer öffentlichen Fläche sichergestellt werden.

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 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.

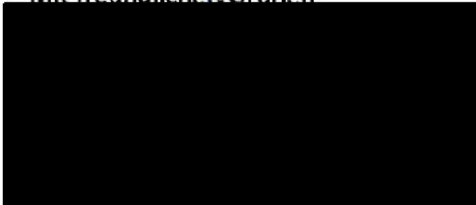
Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes.

Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen, bspw.:

- *"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"*

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

Mit freundlichen Grüßen



Von: [naturschutzbehoerde](#)
An: [BLP-G-AI](#)
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: Stlgn Steinbachmühle und 37. FNP Änderung Appenheim 4(1)
Datum: Montag, 17. März 2025 10:38:16

Sehr geehrte [REDACTED],

wir [REDACTED] in seiner Stellungnahme bereits mitteilte, reichen wir hiermit noch unsere Hinweise aus Sicht der Naturschutzbehörde nach.

FNP:

Es ist fraglich, warum die gesamte Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll. Soweit uns bekannt ist, ist keine Erweiterung der Wohnbebauung durch den Eigentümer geplant.

Um einer baulichen Erweiterung zu Wohnzwecken nicht Türen zu öffnen, sollte die Fläche als Grünfläche gekennzeichnet werden. Im Bebauungsplan kann dann die Zulässigkeit von Nebenanlagen, wie sie hier vorhanden sind, geregelt werden.

B-Plan:

Die zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichnung nicht hinreichend gekennzeichnet, es ist kein § genannt. Dies ist zu ergänzen.

Da bei Absterben der zu erhaltenden Bäume ein gleichartiger Ersatz gefordert ist, ist eine Karte erforderlich, aus der hervorgeht, um welche Baumarten es sich handelt. Alternativ kann auch eine nummerierte Karte und eine zugehörige Liste erstellt werden. Der Vollständigkeit halber sollten hier auch die Stammumfänge aufgenommen werden.

Eine Eingrünung in südöstliche Richtung ist derzeit nicht festgesetzt, dies ist zu ergänzen.

Die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Artenschutzes und der Anbringung von Nistkästen sind u.E. nicht hinreichend bestimmt.

Die textlichen Festsetzungen enthalten keine genauen Anzahlen und/oder Orte, die Planzeichnung enthält gar keine entsprechenden Details.

Wir bitten um Ergänzung.

Die Darstellung Wohnbaufläche ist u.E. weder angemessen noch zielführend (siehe auch Stellungnahme zum zeitgleichen FNP-Verfahren). Aus unserer Sicht ist eine Festsetzung als Grünfläche mit zulässigen Nebenanlagen der richtige Weg.

Bei Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]
[REDACTED]

Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Abteilung Bauen und Umwelt
Fachbereich Umwelt
Konrad-Adenauer-Str. 34
55218 Ingelheim
Tel.: 06132/787-2169
Fax: 06132/787-972169

Von: Bauleitplanung <bauleitplanung@mainz-bingen.de>

Gesendet: Freitag, 7. März 2025 14:33

An: BLP-G-Al <bauleitplanung@vg-gau-algesheim.de>

Cc: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Betreff: Stllgn Steinbachmühle und 37. FNP Änderung Appenheim 4(1)

Sehr geehrte [REDACTED],

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu den bauleitplanverfahren gem. 4(1) BauGB

„Steinbachmühle“ in Appenheim.

Und der

37. FNP-Änderung

Die Stellungnahme der UNB zu den 2 Vorhaben wird noch zeitnah nachgereicht.

Beste Grüße

Im Auftrag

[REDACTED]

Bauleitplanung

Dorferneuerungsbeauftragter

Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Abt. 21 - Bauen und Umwelt

Konrad-Adenauer-Str. 34

55218 Ingelheim

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Sie finden unsere Hinweise zu den Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO hier: [Hinweis DSGVO](#)

„Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.“

Bitte prüfen Sie, ob der Ausdruck dieser Mail wirklich erforderlich ist. Danke!



ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung
Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

www.lgb-rlp.de

10.03.2025

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 31.01.2025
3240-0113-25/V2
kp/sdr

Telefon

37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim für den Bereich des Bebauungsplanes "Steinbachmühle" der Ortsgemeinde Appenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim für den Bereich des Bebauungsplanes "Steinbachmühle" von dem auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld "Appenheim II" überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hannoversche Straße 23 in 31547 Rehburg-Loccum aufrechterhalten.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.





Das in Rede stehende Gebiet befindet sich zudem innerhalb des Aufsuchungserlaubnisfeldes für Erdwärme "Ingelheim".

Inhaberin der Berechtigung ist die EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH, Rheinstraße 194 b in 55218 Ingelheim am Rhein.

Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin und Inhaberin haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit den o.g. Firmen in Verbindung zu setzen.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Das Plangebiet verläuft am Fuße bzw. Rand eines ausgedehnten Rutschgebiets.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzu beziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Generell weisen wir auf den Flyer "Sicher Bauen in Rheinhessen", online abrufbar unter:

https://www.lgb-rlp.de/fileadmin/service/lgb_downloads/ingenieurgeologie/sicher-bauen_in_rheinhessen_2.auflage_version_2014_12_04.pdf

hin.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.



Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen

gez.

████████████████████

Direktor



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |
55032 Mainz

VG-Verwaltung Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Per Mail: [REDACTED]

**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

Kleine Langgasse 3
55116 Mainz
Telefon 06131 2397-0
Telefax 06131 2397-155
Poststelle.Referat33@sgdsu
ed.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

04. März 2025

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
5133- 0001#2025/0003-0111 33	31.01.2025	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]

37. Teilfortschreibung FNP VG Gau-Algesheim, Plangebiet „Steinbachmühle“, OG Appenheim

Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 31.01.2025 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Flächennutzungsplan. **Dem Flächennutzungsplan kann** aufgrund von Belangen des Hochwasserschutzes **nicht zugestimmt werden** (Details siehe Punkt 1). Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

Der betroffene Bereich befindet sich im Außenbereich von Appenheim. Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist der nördliche Teilbereich als Aussiedlerhof dargestellt, während es sich bei den übrigen Flächen derzeit um Flächen für die Landwirtschaft handelt. Mit der hier vorgelegten Änderung soll fast die gesamte Fläche, mit Ausnahme

1/4

Konto der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05
BIC: MARKDEF1545

Ust-ID-Nr.:
DE 305 616 575

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd, siehe <https://sgdsued.rlp.de/service/elektronische-kommunikation>

eines Grünstreifens parallel zum Welzbach (Gewässer III. Ordnung), als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Da sich jedoch ca. 1/3 der Fläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet, ist diese Ausweisung aus wasserwirtschaftlicher Sicht **abzulehnen.**

Begründung:

Gemäß § 78 Absatz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes erläuterten nachrichtlichen Übernahmen zum Überschwemmungsgebiet (Punkt B Nr. 1) falsch dargestellt sind. Im zweiten Satz soll das festgesetzte Überschwemmungsgebiet erläutert werden. Es wird jedoch lediglich ein Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes beschrieben. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet stellt hingegen die Überflutungsgebiete dar, die spätestens einmal in 100 Jahren überschwemmt wird. Sie werden per Rechtsverordnung festgestellt und sind somit rechtsgültig.

Die zudem zitierte RVO (§ 4 Abs. 1 RVO) ist mir in diesem Zusammenhang nicht bekannt. Auch im Umweltbericht wird die RVO erwähnt (Teil C Punkt 1.1 „Hochwasserschutz“). Die in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zu beachtenden Verbote sind vielmehr unter § 78 Abs. 4 WHG sowie § 78a Abs. 1 WHG zu finden. Diese Verbote, wie auch die zu beachtenden Voraussetzungen bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (siehe § 78b WHG), finden überhaupt keine Erwähnung in den Unterlagen.

Ebenso werden einige Textpassagen im Umweltbericht falsch dargestellt, da oftmals Bezug genommen wird auf das Hessische Wassergesetz. Dies ist hier jedoch nicht gültig. Das Wassergesetz von Rheinland-Pfalz (LWG) weicht in einigen Punkten vom HWG ab. So existiert in Rheinland-Pfalz beispielsweise kein per Gesetz festgelegter Gewässerrandstreifen (siehe Teil C Punkt 1.1 „Oberflächengewässer“ des Umweltberichtes).

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

Neben der Sanierung der denkmalgeschützten Gesamtanlage wurden mehrere Nebenanlagen sowie Anlagen zur Gartengestaltung errichtet. Der Bau dieser Anlagen erfolgte ohne Genehmigung. Um nachträglich das Planungsrecht für die genannten Nebenanlagen sowie Anlagen zur Gartengestaltung zu schaffen, soll ein Bebauungsplan für die Liegenschaft „Steinbachmühle“ aufgestellt werden. Da es sich bei dem Plangebiet um eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich handelt, ist für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die in § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten.

Gegen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans (Änderung der Art der baulichen Nutzung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche) bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Allerdings möchte ich hinsichtlich weiterer/künftiger baulicher Entwicklungen anregen zu prüfen, ob aus bauleitplanerischer Sicht tatsächlich annähernd das gesamte Grundstück (etwa 1 ha) als Wohnbaufläche dargestellt/festgesetzt werden muss oder ob (weitere) Flächen bspw. auch als Wasserflächen, Grünflächen, ... (vgl. § 5 Abs. 2 Nr.5 und 7 BauGB) dargestellt/festgesetzt werden können.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen Eingriffe u. a. auch in den Wasserhaushalt auf das mindeste beschränkt werden sollen und die Verringerung der Grundwasserneubildung durch versiegelte Flächen so gering wie möglich ausfallen soll.

Frage: Wie werden die Wasserbecken (eines davon als Pool genutzt) gespeist?
Wie wird das Wasser ggf. abgeleitet?

3. Bodenschutz

Der Planungsbereich (Gemarkung Appenheim, Flur 5, Flurstück/e 320/2, 320/3, 320/4, 65 tlw. und 281 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.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 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) mitzuteilen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des o. g. Flächennutzungsplans, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

■■■■■■■■■■

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

WASSER für pure Lebensfreude

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
14. Feb. 2025
bearbeiten:.....



Wasserversorgung Rheinhausen-Pfalz GmbH | Rheinallee 87 | 55294 Bodenheim

Wasserversorgung Rheinhausen-Pfalz GmbH

ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Planergruppe ROB GmbH

Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Rheinallee 87
55294 Bodenheim
Tel: 06135 73-0
Fax: 06135 5499
www.wvr.de

12. Februar 2025

Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
**37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Stein-
bachmühle“**

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.

Im ausgewiesenen Geltungsbereich kann die Löschwassermenge in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden; dies entspricht dem DVGW Arbeitsblatt W405.

Die Festlegung der Löschwasserentnahmemöglichkeiten, d. h. der Unterflurhydranten, bzgl. ihrer Anzahl und Anordnung im öffentlichen Straßenbereich, erfolgt u. a. unter Beachtung der Prämissen des vorgenannten Regelwerks. Ebenfalls darauf basiert die Dimensionierung der örtlichen Versorgungsanlage. Dies bedeutet, dass der Netzdruck während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreitet. Der Löschwasserbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt.

Abschließend möchten wir anmerken, dass auf geplanten Leitungstrassen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungsleitungen [vgl. auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013].

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Aufsichtsratsvorsitzender
Markus Conrad

Geschäftsführer
Ronald Roepke

Arbeitsgericht
Mainz HRB 3932



Energiemanagement
Zertifiziert nach DIN EN ISO 50001:2018



PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE

Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe
Ernst-Ludwig-Str. 2, 55116 Mainz

VG Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22

55435 Gau-Algesheim

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Vorsitzende: [REDACTED]
Leitender Planer: [REDACTED]
Geschäftsstelle: Ernst-Ludwig-Str. 2, 55116 Mainz

Telefon Mainz (06131) 48018 - 40
Telefax (06131) 48018 - 99
e-mail: geschaeftsstelle@pg-rheinhausen-nahe.de
Internet: www.pg-rheinhausen-nahe.de

Ansprechpartner: [REDACTED]
Verwaltung: [REDACTED]

Datum oder Zeichen Ihres Schreibens
31. Januar 2025

Unser Zeichen
39_2025_466

Telefon
[REDACTED]

Ort und Datum
Mainz, 7. März 2025

VG Gau-Algesheim, 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet „Steinbachmühle“. Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Hier: Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Verbandsgemeinde plant im o.g. Verfahren die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich im Südöstlichen Teil der Ortsgemeinde Appenheim. Durch die Ausweisung soll nachträglich Baurecht für die errichteten Nebenanlagen geschaffen werden.

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe ist das Gebiet als sonstige Landwirtschaftsfläche dargestellt, die z.T. mit einem Regionalen Grünzug, einem Vorranggebiet für regionalen Biotopverbund und einem Vorbehaltsgebiet für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild überlagert ist. Die aktuell dort errichteten Nebenanlagen inkl. der vorhandenen großflächigen Grünflächen stellen auf Grund der geringen Einwirkungen auf die die o.g. Ziele keine Verletzung dar.

Da es sich in diesem Fall um eine erstmalige Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich handelt ist ebenfalls Z 20 des Regionalen Raumordnungsplans zu beachten und die neu ausgewiesene Wohnbaufläche auf den Wohnbauflächenbedarfswert der Verbandsgemeinde

Gau-Algesheim anzurechnen. Ausgenommen davon ist die Fläche der denkmalgeschützten Gesamtanlage, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Aussiedlerhof dargestellt sind. Bei einer Gesamtgröße des Plangebiets von ca. 0,99 ha und der Größe des Aussiedlerhofs von ca. 0,25 ha verbleiben 0,74 ha, die auf den Wohnbauflächenbedarfswert anzurechnen sind.

Auf Grund der großflächigen Grünflächen innerhalb des Plangebietes empfehlen wir die Ausweisung als Wohnbaufläche auf die Bestandsgebäude zu beschränken und das restliche Plangebiet über eine Grünfläche zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen

