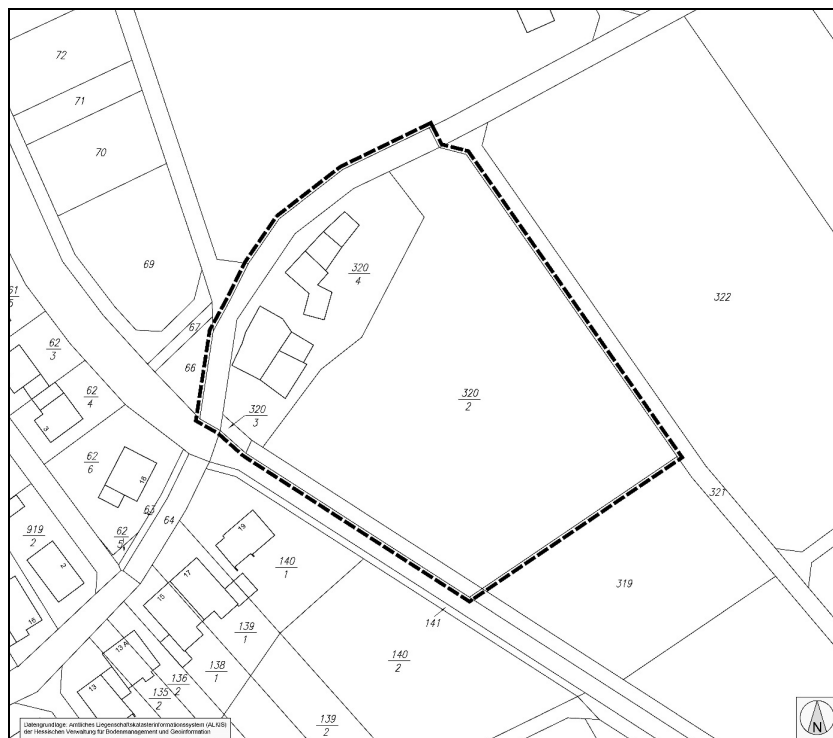


Gemeinde Appenheim

Bebauungsplan „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: bauleitplanung@vg-gau-algesheim.de

**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



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.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

████████████████████

Gebietsreferent Landesarchäologie Mainz

>> Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. <<



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 6

unser Aktenzeichen **21-2/610-13-0201**

7. März 2025

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Appenheim
Entwurf zum Bebauungsplan „Steinbachmühle“

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

Bezug: Ihr Schreiben vom 27. Januar 2025, eingegangen am 30. 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 Wasserbehörde (Wasserwirtschaft) bestehen folgende Anmerkungen
F / Zum Überschwemmungsgebiet:

- 1.1. In der Planzeichnung und auf Seite 15, Ziffer D Nachrichtliche Übernahme 1 Überschwemmungsgebiet wird darauf hingewiesen, dass sich der westliche Teilbereich des Plangebietes innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes befindet. Bei dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet handelt es sich um ein Gebiet, das die Ausdehnungsfläche eines 100-jährlichen Hochwassers darstellt, **nicht des HQ Extrem**. Darüber hinaus ist in diesem Bereich zusätzlich ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet ausgewiesen (siehe Abb. 4, S. 22 – hellblaue Farbe), das die Ausdehnung eines Hochwassers im Fall eines HQ Extrem östlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes in das Außengelände des Plangebietes darstellt. Dies bitten wir in Ziffer D Nachrichtliche Übernahme entsprechend zu korrigieren.
- 1.2. Auf Seite 37, Ziffer 10 der Begründung wird zutreffend auf die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Gewässer III. Ordnung Welzbach für das Gebiet des Landkreises Mainz-Bingen hingewiesen. Dort werden die entsprechenden Voraussetzungen aufgeführt, unter denen die Untere Wasserbehörde ausnahmsweise die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen kann.

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

- 1.3. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann jedoch seitens der Unteren Wasserbehörde keine belastbare Aussage zur Zulässigkeit des Bauleitplans getroffen werden, da derzeit die Erarbeitung des entsprechenden Fachgutachtens erfolgt und dies erst im nächsten Verfahrensschritt offengelegt werden kann. Wir gehen insbesondere davon aus, dass das Gutachten den umfang-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des Retentionsraumverlustes betrachtet und darlegt, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind sowie der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden u.a. durch die bereits erfolgte Errichtung der beiden Freisitzanlagen und das Gewächshaus.

F / zur Niederschlagswasserentsorgung

- 1.4. In Ziffer 9.3 Regenwassermanagement (S. 37) wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Regenwassers zur Gartenbewässerung verwendet wird. Neben der (erlaubnisfreien) Versickerung über die belebte Bodenzone (flache Mulden) wird jedoch ein Teil des Regenwassers über einen zentralen Schacht per Pumpe in den Welzbach eingeleitet.
- 1.5. Wir weisen darauf hin, dass für die **Einleitung** von Niederschlagswasser in ein Fließgewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist. Auch für die gezielte Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers in das Grundwasser, z.B. über einen Versickerungsschacht, Rigole etc., ist gem. § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Die Untere Wasserbehörde ist gemäß Landeswassergesetz für die Einleitung von Niederschlagswasser bis zu 500 m² abflusswirksamer Fläche in das Grundwasser zuständig, ab einer abflusswirksamen Fläche > 500 m² ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz zuständig.
- 1.6. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine „Vermischung“ von Niederschlagswasser und Grundwasser (z.B. durch Einleiten von Niederschlagswasser in einem Schachtbrunnen) wasserrechtlich **nicht zulässig wäre**.
Dies bitten wir unter E Hinweise Ziffer 2.1 Verwertung von Niederschlagswasser zu ergänzen.
- 1.7. Unter E Hinweise bitten wir des Weiteren folgendes zu ergänzen:
Die Nutzung von Grundwasser aus einem privaten Brunnen zur Gartenbewässerung bedarf der **Anzeige** bei der Unteren Wasserbehörde.

Zur Ziffer 6 Grünflächen / 6.1.1 „Hausgärten und 8.2. „Gewässerrandstreifen“

- 1.8. Im 10 m – Bereich des Welzbaches wird eine Fläche „Hausgärten“ festgesetzt, was wir seitens der Unteren Wasserbehörde begrüßen. Wir regen an, in diesem Zusammenhang – soweit möglich - auf eine naturnahe Nutzung der Grünfläche zu achten. Unter Bezugnahme auf § 5 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten sollte möglichst auf den **Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet** werden. § 5 WHG weist darauf hin, dass jede Person verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.
Dies bitten wir in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

Zu E Hinweise Ziffer 2.2 Schutz vor Außengebietswasser:

- 1.9. Im Plangebiet liegt gem. Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt ein Gefährdungspotential vor. Die Hochwassergefahren- sowie die Sturzflutgefahrenkarten können im Internet unter <www.hochwassermanagement.rlp.de> eingesehen werden. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen vorgesehen werden und die Überflutungsgefährdung in den weiteren Planungsschritten entsprechend berücksichtigt werden.

- 1.10. Wir empfehlen, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: Sturzfluten) zu kennzeichnen bzw. einen Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte in den Hinweisen beizufügen.
 - 1.11. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und –dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex.
2. Aus Sicht des Bereichs für **Fluglärmangelegenheiten** sind folgende Hinweise zu beachten
 - 2.1. 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.
3. Gegen den Bauleitplan bestehen aus **brandschutztechnischer Sicht** keine Bedenken.
4. Aus **städtebaulicher** Sicht bestehen folgende Anmerkungen:
 - 4.1. Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird noch zeitnah nachgereicht. Es wird vorab darauf hingewiesen, dass sich gemäß der Luftbildhistorie der Baumbestand seit 2010 deutlich reduziert hat. Die Rechtmäßigkeit der Rodung müsste demnach noch überprüft werden und ggfls. innerhalb der Eingriffsbilanzierung aufgenommen werden.
 - 4.2. Es wird ein Grünstreifen im südöstlichen Planbereich zur Bebauungsplanabgrenzung vermisst, vgl. obligatorische Hinweise.
 - 4.3. Aufgrund der Rechtssicherheit sollte noch eine Vollmacht vorgelegt werden, um die hoheitliche Aufgabe der Verfahrensdurchführung auf das Planungsbüro zu übertragen.
 - 4.4. Wir bitten dringend darum die Begründung von der textlichen Festsetzung deutlich zu trennen. Digital kann dies gerne innerhalb eines Dokumentes geführt werden, förmlich sollte aber die Seitennummerierung neu und getrennt stattfinden und demnach auch 2 Inhaltsverzeichnisse geführt werden. Vgl. auch nochmals obligatorische Hinweise. Des Weiteren sollte dann trotzdem eine eindeutige, fortlaufende Nummerierung gewählt werden, sodass nicht dieselben Ziffern in der Begründung, Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Bauleitplanerischen Festsetzungen auftauchen.
 - 4.5. Die ausgewiesenen allgemeinen Wohnbaugebiete erscheinen uns unverhältnismäßig groß im Verhältnis zu den bestehenden Hauptgebäuden. In Verbindung mit der parallelen FNP-Änderung ist hierbei auch zu beachten, dass bei der insgesamt fast 1ha großen Wohnflächenneuausweisung eine entsprechende Bilanzierung und Anrechnung auf die bestehenden zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenbedarfswerte der VG Gau-Algesheim, respektive der Gemeinde Appenheim durchzuführen sind (vgl. Stellungnahme gem. §4(1) BauGB zur 37. FNP-Änderung). In Absprache mit der Unteren Landesplanungsbehörde kann eine Zielbetroffenheit gem. Z31 LEP IV ausgeräumt werden, also eine Anrechnung auf den Wohnbauflächenbedarfswert, wenn im FNP und BPlan lediglich der momentane Bereich der Parzelle Flur 5 320/4 als WA ausgewiesen wird und der Rest eine Grünfläche darstellt.
 - 4.6. Demnach sollte unserer Auffassung nach die Parzelle 320/2 als Grünfläche dargestellt werden und dort die Zulässigkeit der Nebenanlagen geregelt werden.
 - 4.7. Das Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zulässig sind, sollte entsprechend der Gegebenheit des Bestandes vermieden werden.
 - 4.8. Entspricht die Ausweisung der GRZ auch der tatsächlichen Gegebenheit für die Parzelle 320/4? Wir bitten um Überprüfung oder ggfls. Rücksprache.

- 4.9. Die textlichen Festsetzungen ab der Ziff. 5 sind mit ausgeschriebenen Inhalten zu füllen (vgl. Obligatorische Hinweise). Im Speziellen was dort zulässig ist oder was für Maßnahmen durchgeführt werden müssen.
- 4.10. Es gilt für alle Festsetzungen, zwecks Rechtssicherheit, dass diese hinreichend ihres Zweckes bestimmt sind. Dies bezieht sich u.A. auf die Installation von Kästen. Hier entsteht keine Bindungspflicht und ist deswegen als Festsetzung ungenügend.
- 4.11. Zu 5 Werbeanlagen sollte noch erwähnt werden, dass diese auch denkmalschutz-konform errichtet werden müssen.
- 4.12. Es sind noch Elemente und Symbole in der Planzeichnung enthalten, aber nicht in der Legende (Bestandsgebäude, graue Linien(Wegeplatten?). Wir bitten um Prüfung und Überarbeitung.
- 4.13. Ggf. empfiehlt es sich das kleine Grundstück 320/3 und die restliche Wegeparzelle 281 als Weg zu vereinigen. Ebenso ist die Parzelle 281 nicht in der Planzeichnung enthalten. Hierfür eignet sich die Darstellung von neuen geplanten Grundstücksverläufen. Ebenso fehlt eine Darstellung der betroffenen Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung.
- 4.14. Der Vollständigkeit wegen werden Bestandsfotos von der größten Nebenlage innerhalb des Bereichs FSA 2 vermisst und sollten nachgefügt werden.
- 4.15. Es wird gebeten innerhalb der Begründung, nach potenzieller Überarbeitung der Planunterlagen, die Ausweisung der flächenmäßigen Inanspruchnahme der einzelnen Gebietscharaktere tabellarisch aufzulisten (WA, Grünfläche, öffentliche Straße, öffentlicher Wanderweg, etc.).
- 4.16. Es könnte noch ein Ein- und Ausfahrbereich dargestellt werdengem. Ziff. 6.4 Anlage PlanZV.

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.

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

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

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

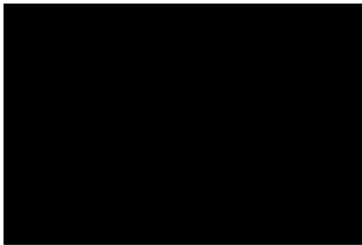
Gem. Nr. 3.5 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 LUVPG bedarf der Bau einer öffentlichen Straße oder einer Privatstraße einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, um festzustellen, ob eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht. Sollte dies der Fall sein, so wäre bspw. die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht statthaft.

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.



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 [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.: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]

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

Gesendet: Freitag, 7. März 2025 14:33

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

Cc: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Betreff: Stillgn 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

Zimmer: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED] [REDACTED]

E-Mail:

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

Verbandsgemeindeverwaltung
Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon +49 6131 9254 0
Telefax +49 6131 9254 123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

10.03.2025

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 31.01.2025
3240-0113-25/V1
kp/sdr

Telefon

Bebauungsplan "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 ausgewiesene Bebauungsplan "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".

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
USt.-IdNr. DE355604202





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.

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: bauleitplanung@vg-gau-algesheim.de

**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

4. März 2025

| Mein Aktenzeichen | Ihr Schreiben vom | Ansprechpartner/-in / E-Mail | Telefon / Fax |
|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------------|
| 5133- 0002#2025/0005-0111 33 | 31.01.2025 | ██████████ ████████████████████ | ██████████ ██████████ |

BBP "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. Bebauungsplan. **Dem Bebauungsplan kann** aufgrund von Belangen des Hochwasserschutzes derzeit **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 Bebauungsplan ist in der vorgelegten Form **abzulehnen**.

Begründung:

Parallel zum Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes findet die entsprechende 37. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Gau-Algesheim statt. Gemäß meiner Beteiligung an dieser Teilfortschreibung ist die Ausweisung dieses Wohngebietes aus folgendem Grund **abzulehnen**:

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



„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 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.

Somit kann auf dieser Basis auch nicht der Bebauungsplan entwickelt werden. Die Bereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes dürfen nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

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. Für das Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden mit der Zielsetzung, neben dem Wohnen ergänzende Nutzungen zuzulassen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden. Diese Festsetzung dient gem. textlichen Ausführungen zum Bebauungsplan

der planungsrechtlichen Sicherung bestehender Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes.

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

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

Wassergewinnungsanlagen/Brunnen im Umfeld sind hier nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl das Herstellen von Brunnen gem. § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 46 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) als auch das Entnehmen, Zutage fördern oder Ableiten von Grundwasser für den Haushalt und zur gärtnerischen Nutzung gem. § 46 Abs. 1 WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG anzeigepflichtig sind (bei Entnahmen bis zu 24 m³/d bei der unteren Wasserbehörde, bei darüber liegenden Entnahmen bei der oberen Wasserbehörde). Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans zur Schaffung eines nachträglichen Planungsrechts zur Sicherung bestehender (Neben-)anlagen bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken.

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

3. Abwasserbeseitigung

Ergänzt werden sollte unbedingt folgende Vorgabe:

Bei Einleitung in das Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt über einen Rückhalteraum, der für ein 50-jährliches Regenereignis zu bemessen ist, eingeleitet werden.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist dieselbe Jährlichkeit anzuwenden. Einleitungen in Fließgewässer sowie in Grundwasser erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu beantragen ist.

4. 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.

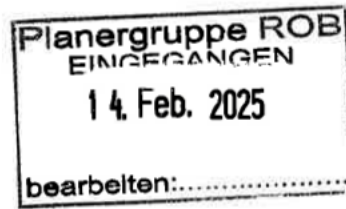
Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

■■■■■■■■■■

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



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 Gemeinde Appenheim
Bebauungsplan „Steinbachmühle“**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Bebauungsplan 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

Amtsgericht
Mainz HRB 3932

