

Bebauungsplan "An der Espring"
in der Gemeinde Ober-Olm
Kreis Mainz-Bingen

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1. Allgemeines zum Verfahren
2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: Juli 2023

1. Allgemeines zum Verfahren

Die Gemeinde Ober-Olm beabsichtigt ein kleines Gewerbegebiet inklusive Zufahrtsstraße für die neue Kindertagesstätte zu realisieren. Aus diesem Grund wurde am ... der Aufstellungsbeschluss für die Erstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Im März 2023 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes angenommen und die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens beschlossen. Vom 21.04.2023 bis 22.05.2023 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei hatten sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden ausreichend Zeit, sich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zu äußern.

Anschließend ist der Rücklauf der Stellungnahmen sowie deren Abwägung bzw. Berücksichtigung und Beachtung in der weiteren Planung dargestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Stadt Nieder-Olm Pariser Straße 110 55268 Nieder-Olm	19.04.2023	keine
2.	Gemeindeverwaltung Klein-Winternheim Hauptstraße 6 55270 Klein-Winternheim	25.04.2023	keine
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH Poststraße 20-28 55545 Bad Kreuznach	26.04.2023	Hinweise
4.	Stadtverwaltung Ingelheim Fridtjof-Nansen-Platz 1 55218 Ingelheim	27.04.2023	keine
5.	EWR Netz GmbH Planung Netze Gartenstraße 12 55220 Alzey	27.04.2023	Hinweise
6.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Erdgeschichtliche Denkmalpflege Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz	27.04.2023	keine
7.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinessen-Nahe-Hunsrück Abt. Landentwicklung u. Bodenordnung Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde Rüdesheimer Straße 60 - 68 55545 Bad Kreuznach	04.05.2023	keine
8.	Forstamt Rheinessen Friedrichstraße 26 55232 Alzey	02.05.2023	keine
9.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Mainz Große Langgasse 29 55116 Mainz	03.05.2023	Hinweise

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
10.	Gemeindeverwaltung Jugenheim Schulstraße 3 55270 Jugenheim	08.05.2023	keine
11.	Landeshauptstadt Mainz Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung Malakoff Passage Rheinstraße 4G 55116 Mainz	10.05.2023	keine
12.	Landesbetrieb Mobilität Worms Schönauer Straße 5 67547 Worms	16.05.2023	Hinweise
13.	Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung West Außenstelle Wiesbaden Hagenauer Straße 44 65203 Wiesbaden	11.05.2023	keine
14.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht Kaiserstraße 31 55116 Mainz	11.05.2023	keine
15.	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz	15.05.2023	Hinweise
16.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kleine Langgasse 3 55116 Mainz	17.05.2023	Hinweise
17.	Kreisverwaltung Mainz-Bingen Bauen und Umwelt FB Bauen Georg-Rückert-Straße 11 55218 Ingelheim	17.05.2023	Hinweise
18.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Haus der Landwirtschaft Otto-Lilienthal-Straße 4 55232 Alzey	22.05.2023	Hinweise
19.	Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH Zurmaiener Straße 175 54292 Trier	22.05.2023	Hinweise
20.	Abwasserzweckverband "Untere Selz" Heinrich-Wieland-Straße 11 55218 Ingelheim	22.05.2023	Hinweise
21.	Mainzer Netze GmbH TFM 11 - Tiefbau/Koordinierung Rheinallee 41 55118 Mainz	22.05.2023	Hinweise

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
22.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinessen-Nahe Ostdeutsche Straße 28 55232 Alzey	22.05.2023	Hinweise
23.	Wasserversorgung Rheinessen-Pfalz GmbH Rheinallee 87 55294 Bodenheim	26.05.2023	Hinweise
24.	Katholische Kirchengemeinde St. Martin Kirchgasse 9 55270 Ober-Olm	24.05.2023	keine

Nr.	Öffentlichkeitsbeteiligung	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Bürger aus Ober-Olm	23.05.2023	Anregungen und Hinweise

Hinweis:

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen, die zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegeben wurden, aufgeführt. Diese wurden zum größten Teil in der Originalfassung abgedruckt und teilweise zur besseren Lesbarkeit neu zugeschnitten. Teilweise werden die Sachdarstellungen der Stellungnahmen jedoch in Kurzform dargestellt. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden aus Datenschutzgründen anonymisiert. Die Originalstimmungen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm eingesehen werden.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 Stellungnahme der Stadt Nieder-Olm vom 19.04.2023

Sachbericht:

Seitens der Stadt Nieder-Olm wird Fehlanzeige erstattet.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.2 Stellungnahme der Gemeindeverwaltung Klein-Winternheim vom 25.04.2023

Sachbericht:

Seitens der Gemeinde Klein-Winternheim wird Fehlanzeige erstattet.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.3 Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach vom 26.04.2023

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu vorhandenen Leitungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ein allgemeiner Hinweis in den Unterlagen. Die Leitungen befinden sich alle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, sodass die hier vorgetragenen Empfehlungen zur Aufnahme in den Textlichen Festsetzungen nicht erforderlich sind. Die sonstigen Hinweise betreffen die Erschließungsplanung und sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.4 Stellungnahme der Stadtverwaltung Ingelheim vom 02.05.2023

Sachbericht:

Seitens der Stadtverwaltung Ingelheim wird eine Fehlanzeige erteilt.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.5 Stellungnahme der EWR Netz GmbH, Planung Netze, Alzey vom 27.04.2023

Sachbericht:

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

Wir beabsichtigen innerhalb Ihres Planungs-/Baubereiches eigene Leitungen zu verlegen und schlagen deshalb vor, die Arbeiten zu koordinieren und gemeinsam auszuführen. Hierfür benötigen wir vom aktuellen Bebauungsplan eine DWG oder DXF Datei im UTM Koordinatensystem.

Damit die Arbeiten planerisch koordiniert und ausgeführt werden können, ist ein Bauzeitenplan erforderlich. Sollte dieser noch nicht erstellt worden sein, nennen Sie uns bitte das Ausführungsjahr.

Im Zuge der Vorverlegung von Erdkabeln und Speed-Pipe-Rohren, bitten wir Sie, uns die Eigentümer der Grundstücke zu nennen.

Die Auszüge aus den Bestandsplänen der Versorgungsnetze der EWR Netz GmbH haben Sie bereits per E-Mail erhalten. Für die unterschiedlichen Sparten bestehen einzelne Pläne. Alle Eintragungen in den Plänen sind unverbindlich. Hausanschlussleitungen sind in den Plänen ggf. nicht angegeben.

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 oder in den Plänen 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.

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>Beigefügte Pläne:</u>	<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>
Niederspannungskabelplan	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m	
Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m
Gas- und Wasserbestandsplan mit		
- 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.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie muss eine Transformatorenstation errichtet werden. Die benötigte Versorgungsfläche mit dem Grundriss des Baukörpers haben wir, unter Angabe der Grenzabstände und Maße, in die beigefügte Plankopie eingezeichnet.

Die von uns verwendeten getypten Stationsgebäude mit Flachdach entsprechen den behördlichen Anforderungen, den Regeln der Technik und zusätzlichen Festlegungen, die sich aus der Forderung nach sicherem Betrieb, insbesondere der des Personenschutzes ergeben.

Änderungen der äußeren Abmessungen und der Gestaltung des Baukörpers sind deshalb nicht möglich.

Wir bitten Sie, diese Angaben in Ihre Planunterlagen zu übernehmen und die Versorgungsfläche zum Erwerb durch uns auszuweisen.

Bitte beachten Sie, dass die Lieferzeit einer Transformatorenstation in der Regel 9 Monate beträgt. Daher ist es dringend erforderlich, uns den geplanten Baubeginn des Gebietes zu nennen.

Entsprechend der technischen Erfordernisse wird zur Errichtung einer Transformatorenstation eine Grundfläche von bis zu 40 m² benötigt (genaue Details siehe Plan). Die Transformatorenstation muss zu jeder Zeit ungehindert zugänglich sein. Da es sich bei den Transformatorenstationen um technische Betriebseinrichtungen handelt, akzeptieren wir in der Regel für den Ankauf der Grundfläche maximal den Gewerbeflächenpreis. In diesem Zusammenhang steht Ihnen Herr Seibert, Tel. 06241 848-280 zur Verfügung.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB bitten wir Sie, uns den Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bekannt zu geben.

Detaillierte Angaben zur geplanten Versorgung des Baugebietes, dem Aufbau unserer Versorgungsnetze und der Errichtung unserer Anlagen erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Für die Projektierung von Leuchtenstandorten wäre unsererseits zu begrüßen, wenn Garagen und Kfz-Stellplätze im Rahmen des Planverfahrens festgelegt werden. Dadurch wird den Wünschen von Leuchtenversetzungen vorgebeugt, zumal durch die spätere Änderung einzelner Leuchtenstandorte die Gleichmäßigkeit der Straßenbeleuchtung aufgehoben wird und Kosten vom Verursacher der Versetzung zu tragen sind.

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

Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhenniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen.

Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise, dass keine Bedenken bestehen, werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis für die Reservierung einer Fläche zur Errichtung einer Trafostation wird zur Kenntnis genommen und in Abstimmung mit der EWR Netz GmbH im Bebauungsplan berücksichtigt (Ein Lageplan lag der Stellungnahme nicht bei.). Die sonstigen Hinweise zu Schutzabständen und Kostenverteilung sind in der späteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Sie sind jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.6 Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Koblenz vom 27.04.2023

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass gegen die Planung aus Sicht der Denkmalfachbehörde GDKE/Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine Bedenken bestehen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.7 Stellungnahme des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Abt. Landentwicklung u. Bodenordnung, Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde, Bad Kreuznach vom 04.05.2023

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass seitens des DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück als Flurbereinigungsbehörde keine Bedenken bestehen, da die Belange der Flurbereinigung nicht tangiert werden.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.8 Stellungnahme des Forstamtes Rheinhessen, Alzey vom 02.05.2023

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass die forstlichen Belange durch das Vorhaben nicht betroffen sind, weshalb seitens des Forstamtes keine Bedenken vorgebracht werden.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.9 Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz vom 03.05.2023

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. Auch wurden 1983 im nahen südlichen Umfeld (heute Standort der Kindertagesstätte) eisenzeitliche Keramikfragmente gefunden (unsere Fundstelle Ober-Olm 17) sodass wir eine **geomagnetische Voruntersuchung** empfehlen.

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/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
4. Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de

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.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis, dass keine archäologischen Fundstellen bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Hinweise zu eisenzeitlichen Keramikfragmenten und der empfohlenen Durchführung einer geomagnetischen Voruntersuchung werden zur Kenntnis genommen. Die sonstigen Hinweise werden in den Unterlagen als Hinweis redaktionell ergänzt. Diese geomagnetische Voruntersuchung wird vor Baubeginn durchgeführt. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis in den Unterlagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.10 Stellungnahme der Gemeindeverwaltung Jugenheim vom 08.05.2023

Sachbericht:

Seitens der Gemeinde Jugenheim wird Fehlanzeige erstattet.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.11 Stellungnahme der Landeshauptstadt Mainz, Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung, Mainz vom 10.05.2023

Sachbericht:

Es wird Fehlanzeige erteilt.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.12 Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität Worms vom 16.05.2023

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan „An der Espring“ der Ortsgemeinde Ober-Olm bestehen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße K 32 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen an der sogenannten freien Strecke.

Laut Landesstraßengesetz § 22 (1) 1 beträgt die Bauverbotszone bei Kreisstraßen 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und ist einzuhalten. Die Anlage von direkten Zufahrten zur Kreisstraße K 32 ist zu unterbinden.

Wir weisen darauf hin, dass die Detailplanung zur Anbindung des Gewerbegebietes an das klassifizierte Straßennetz (Kreisstraße K 32) zwingend im Vorfeld mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abzustimmen ist. Gegebenenfalls wird die Errichtung eines Linksabbiegestreifens erforderlich.

Sofern die Höchstgeschwindigkeit nach Straßenverkehrsordnung, im betroffenen Teilstück der Kreisstraße K 32, über 50 km/h beträgt, sind die Mindestabstände von Hindernissen

nach Maßgabe der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) zu beachten. Wir empfehlen auf ausreichende Abstände von Hindernissen (z. B. Bäume) zu achten.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand von 15 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn wurde in den Unterlagen bereits ausreichend berücksichtigt. Die Detailplanung wird noch mit dem LBM detailliert im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt. Die Mindestabstände von Hindernissen, z. B. Bäumen, wird ebenfalls in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis in den Unterlagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.13 Stellungnahme der Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West, Außenstelle Wiesbaden vom 11.05.2023

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass seitens der Autobahnverwaltung keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.14 Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Mainz vom 11.05.2023

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes gegen den Bebauungsplan weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen werden.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.15 Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz vom 15.05.2023

Sachbericht:

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 vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "An der Espring" kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der geologisch nahe Untergrund wird i.W. von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf.

Aufgrund dessen empfehlen wir dringend die Erstellung eines **Baugrundgutachtens**.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

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

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Geologiedatengesetz

Nach den Vorgaben des Geologiedatengesetzes sind alle geologischen Untersuchungen und Bohrungen dem LGB als Staatlicher Geologischer Dienst rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen und die Ergebnisse nach ihrem Abschluss zu übermitteln. Hierfür hat das LGB ein eigenes Anzeige-Portal (<https://geoldg.lgb-rlp.de/>) eingerichtet, das zu nutzen ist.

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

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis zu Bergbau/Altbergbau, dass kein Altbergbau dokumentiert ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Boden und Baugrund werden zur Kenntnis genommen, ebenso wie die Empfehlung zur Erstellung eines Baugrundgutachtens. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis in den Planunterlagen. Dass zu den mineralischen Rohstoffen keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise Geologiedatengesetz werden zur Kenntnis genommen und unter Hinweise redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.16 Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz vom 17.05.2023

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 18.04.2023 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet tangiert keine Oberflächengewässer. Es ist auch keine signifikante Gefährdung bei seltenen Starkregenereignissen zu erkennen. Daher bestehen aus Sicht der allgemeinen Wasserwirtschaft keine Bedenken.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Sachbericht:

2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung

2.1 Wasserschutzgebiete

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

2.2 Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt. Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe u. a. auch in den Wasserhaushalt auf das mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.

2.3 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

In Ergänzung zu Nr. IV. 9 der textlichen Festsetzungen schlage ich folgenden weiteren Hinweis vor:

- Der Träger der Wasserversorgung ist über den Einsatz von Brauchwassernutzungsanlagen im Haushalt zu informieren.

2.4 Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Durch das Plangebiet verläuft die Trinkwasserleitung der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, Bodenheim vom Hochbehälter Ober-Olm in die Gemeinde. Diese Leitung ist entsprechend zu schützen und darf nicht durch Gebäude überbaut werden.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise, dass sich im Planbereich keine geplanten Trinkwasserschutzgebiete befinden und keine Grundwassernutzungsanlagen bekannt sind, werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen werden, wie empfohlen, in den Textlichen Festsetzungen noch nachrichtlich ergänzt. Der Hinweis zur Grundwasserleitung der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, Bodenheim, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis. Die Leitung liegt innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

Sachbericht:

3. Abwasserbeseitigung

Keine Bedenken.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Sachbericht:

4. Bodenschutz

Der Planungsbereich (Gemarkung Ober-Olm, Flur 1, Flurstücke 464/4 etc.) ist im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZ-KATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann.

Als Ergänzung zu Kapitel II.2 der Textlichen Festsetzungen mit Stand vom März 2023 wird darauf hingewiesen, dass ab dem 01.08.2023 durch das Inkrafttreten der sogenannten Mantel-Verordnung zum einen die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung neu gefasst wird und zum anderen ganz neu die Ersatzbaustoffverordnung eingeführt wird. Es ist vorgesehen, zugunsten dieser neuen Regelungen die derzeit noch gültigen ALEX Informationsblätter 24, 25 und 26 zurückzunehmen. Grob lässt sich festhalten, dass in den §§ 6 bis 8 BBodSchV n. F. die Regelungen der Blätter 24 und 25 zu finden sind und die Ersatzbaustoff-V das Blatt 26 ersetzt.

Es wird zusätzlich empfohlen, auch die unter Kapitel II.5 der Textlichen Festsetzungen gemachten Hinweise zu erweitern um: „Des Weiteren sind die Mengenschwellen des Anhang 1 der 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung für genehmigungsbedürftige Anlagen zu beachten.“

Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

Aufgrund der aktuellen, klimatischen Entwicklungen wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten Maßnahme Boden dauerhaft versiegelt wird. Das Schutzgut Boden wird dadurch unwiederbringlich zerstört.

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

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis, dass keine bodenschutzrechtlich relevanten Flächen im Plangebiet erfasst sind, wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Hinweise sind in den Unterlagen bereits ausführlich festgesetzt. Es wird noch auf die neue Ersatzbaustoffverordnung hingewiesen und unter Kapitel 2.5 der Hinweis entsprechend dem Vorschlag ergänzt. Die Hinweise zu den Grundstückseigentümern sind nicht Inhalt der Bauleitplanung. Die sonstigen Hinweise zum Schutzgut Boden werden im Umweltbericht ausreichend berücksichtigt. Der Hinweis, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.17 Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt, FB Bauen, Ingelheim vom 17.05.2023

Sachbericht:

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. Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
2. Der Umwandlung der Mischbaufläche in Gewerbefläche kann aus **landesplanerischer Sicht nur** zugestimmt werden, wenn der Flächennutzungsplan im **Parallelverfahren** geändert wird.

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist die Einschränkung zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebiets liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung. Es kann deswegen nicht davon ausgegangen werden, dass wie in den Antragsunterlagen auf Seite 7 beschrieben, der Bebauungsplan sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** können krankheitsbedingt leider keine Anmerkungen oder Bedenken geäußert werden.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis zur Flächennutzungsplanung wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend des Hinweises angepasst.

Alternativ:

Der Bebauungsplan soll als "Urbanes Gebiet" (§ 6a BauNVO) festgesetzt werden. Damit entwickelt er sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan.

Der Hinweis, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Anmerkungen oder Bedenken geäußert werden konnten, wird zur Kenntnis genommen. Es wird aber im Umweltbericht auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausreichend eingegangen.

Sachbericht:

4. Aus Sicht der **Unteren Wasserbehörde** bestehen keine Bedenken, aber folgende Anmerkungen:
 - Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass für die gezielte Versickerung (Mulde mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, Rigolen, Mulden-Rigolen etc.) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.
 - Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist entsprechend darzulegen.
 - Es ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage (Rigole, Mulden-Rigole) und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

- Niederschlagswässer von Wegen und Hofflächen, KFZ-Stellplätzen etc. dürfen nur über die belebte Bodenzone versickert werden.
- 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.
- Bei der Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt.
- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Es besteht grundsätzlich eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt, dem Wasserversorgungspflichtigen und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen.
- Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Prüfung und Abwägung:

Dass seitens der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen werden unter Hinweise redaktionell ergänzt.

Sachbericht:

5. Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Sachbericht:

6. Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen folgende Bedenken:
- Die beschriebene, ausschließliche gewerbliche Nutzung entspricht nicht der Nutzungsform des planmäßigen Mischgebiets laut Flächennutzungsplan und sollte entsprechend der Landesplanerischen Sicht nach §8 Abs. 3 BauGB innerhalb eines Parallelverfahrens zu einem Gewerbegebiet geändert werden.
 - Aus planungsrechtlicher Sicht wird vorgetragen, dass auf der Planurkunde der Hinweis fehlt, dass die textlichen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans sind. Darüber hinaus sollten die textlichen Festsetzungen zusätzlich zur Planzeichnung ebenfalls mit einem Ausfertigungsvermerk versehen werden.
 - Weder in der Begründung noch in den Textlichen Festsetzungen wird das gewählte Bebauungsplanverfahren erläutert. Es ist anzunehmen, dass es sich hierbei um das zweistufige Vollverfahren handelt. Wir bitten dies zu erläutern und zu ergänzen.

- Es wird eine Ausformulierung und räumliche Konkretisierung des Bereiches „ohne Ein- und Ausfahrten“ in der textlichen Festsetzung unter Punkt I.5 und in der Begründung unter 3.3.6 gefordert. Die Erschließung der skizzierten Gebäude innerhalb des westlichen Bauplatzes GE1B scheint laut Städtebaulichem Konzept (Abb. 5 Begründung) nicht ausreichend gesichert. Eine Erschließung über Feldwege ist nicht möglich. Die Anbindung der skizzierten Bauflächen ist hierdurch fragwürdig oder nur per Erschließungsbaulast möglich.
- Innerhalb der landespflegerischen Festsetzungen fehlen die Anzahl von Nistplätzen für Fledermäuse oder anderen Tieren sowie die dazugehörige Festsetzung und Regulierung von Lärm- und Lichtemissionen im Sinne des Artenschutzes. Es wird um diesbezügliche Ergänzung gebeten.
- Bestandsgebäude (Essenheimer Straße 35) sind nicht auf den angrenzenden Flurstücken 164, 163 und 162-2 auf dem Bebauungsplan eingezeichnet und sollten vollständigshalber nachgetragen werden.
- Gültige Satzungen innerhalb der Gemeinde sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zur Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Flächennutzungsplanung, zum Bebauungsplanverfahren, zur Legende und zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Das Bestandsgebäude (Essenheimer Straße 35) wird, sofern es im Kataster bereits aktualisiert ist, ebenfalls aktualisiert und redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
 Nein-Stimmen:
 Stimmenthaltungen:

2.18 Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Alzey vom 22.05.2023

Sachbericht:

sehr geehrte Damen und Herren,

die direkt an das Plangebiet angrenzende landw. Aussiedlung Ortwin Becker sehen wir in der Planung nicht berücksichtigt. In unserer Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 21.10.2021 mit dem Aktenzeichen StWi 14-04.01 hatten wir bereits auf das Konfliktpotential hingewiesen: *„In diesem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass der betroffene Betrieb plant, seine bestehende Halle in Richtung dieser Wohnflächenausweisung in naher Zukunft zu erweitern, weswegen auch das neu erbaute Wohnhaus von der Halle in Richtung Osten abgerückt wurde. Dies bedeutet im Rahmen einer Bauleitplanung auf jeden Fall die Erstellung von Lärmgutachten. Der Betriebsinhaber hat ja gerade diesen Standort gewählt, um den Ort und die Bewohner zu entlasten, wird jetzt aber wieder in kürzester Zeit eingeholt und damit unnötigerweise wieder Konfliktpotential geschaffen.“*

Kritisch sehen wir die Zulassung von (Betriebsleiter/Inhaber-) Wohnungen. Diese dürfen u.E. keinesfalls an der dem landw. Betrieb zugewandten Seite zugelassen sein, um Konflikte zu vermeiden.

Der Eingrünungsstreifen grenzt direkt an den Aussiedlerhof an. Hierbei ist unklar, wie die Pflege (Rückschnitt) des Streifens von der Seite des Aussiedlerhofes erfolgen soll. Bei maschineller Pflege müsste hier ein Weg vorgesehen werden.

Der Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges (Parzelle Ober-Olm, Flur 30, Nr. 246) sollte wiederhergestellt werden (Heckenrückschnitt), um die Erreichbarkeit der anliegenden landw. Flächen gewährleisten zu können, ohne das Gewerbegebiet durchfahren zu müssen.

Gemäß § 15 Abs.3 BNatSchG weisen wir daraufhin, dass bei den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwingend auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere unter Berücksichtigung des vorherrschenden Flächendrucks gepaart mit den Folgen des Klimawandels empfehlen wir hierzu eine Zusammenarbeit mit der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz, deren Aufgabe es ist beim Thema Ausgleichsflächen die ideale Lösung für die jeweilige Kommune, die Landwirte und den Naturschutz zu finden. Die Geschäftsstelle der Stiftung Kulturlandschaft befindet sich in Kaiserslautern und ist unter der Telefonnummer 0631/ 840 99 431 zu erreichen.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zur landwirtschaftlichen Aussiedlung werden zur Kenntnis genommen. Es wird geprüft, ob ein Lärmgutachten anzufertigen ist. Es sind aber bereits durch den benachbarten Kindergarten ausreichend Schutzmaßnahmen erforderlich. Zudem sind im Bebauungsplan Gewerbeflächen ausgewiesen, sodass hinsichtlich des Konfliktpotenzials eines Aussiedlerbetriebes hier keine Konflikte entstehen sollten.

Die Hinweise zum Eingrünungsstreifen und zur Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Die Hinweise zur Festlegung von erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und das hierbei auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist, wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Bearbeitung beachtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.19 Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Trier vom 22.05.2023

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.04.2023.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser **Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln** bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu bestehenden Leitungen werden zur Kenntnis genommen und als allgemeiner Hinweis in den Planunterlagen ergänzt. Der beigefügte Lageplan lässt eine Verortung der Leitung leider nicht zu. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Leitung jedoch zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.20 Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes "Untere Selz", Ingelheim vom 22.05.2023

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Rahmen des o.g. Verfahrens nehmen wir zur beabsichtigten Baugebietsausweisung in entwässerungstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem geplanten Gebiet kann an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt weder ein **Regenwasserbewirtschaftungskonzept** noch ein **Baugrundgutachten** vor, sodass insbesondere zur Niederschlagswasserbewirtschaftung keine endgültige Aussage getroffen werden kann.

Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Aufgrund der bekannten Bodenverhältnisse ist allerdings davon auszugehen, dass zumindest eine vollständige Versickerung des Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nicht möglich ist. Ob und ggf. inwieweit eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken mittels Retentionszisternen erfolgen kann, ist letztlich vom Ergebnis des Konzeptes bzw. des Gutachtens als auch von der Stellungnahme der SGD Süd abhängig. Ferner ist von der Zustimmung der SGD Süd abhängig, ob das „überschüssige“ Niederschlagswasser zumindest temporär und auf 10 l/s * ha gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden kann. Dies vor dem Hintergrund des geplanten 3. Bauabschnitts des Niederschlagswasserkanals von der Straße „Auf der Bitz“ kommend bis zum Kommunalen Zentrum bzw. dessen voraussichtliche Fertigstellung. Im Falle der Realisierung würde die Entwässerung des Gebietes dann im „echten Trennsystem“ erfolgen.

Wir bitten bei der Planung das anfallende Außengebietswasser nördlich des Gebietes zu berücksichtigen, welches derzeit in Höhe des Jüdischen Friedhofs an die Mischwasserkanalisation angeschlossen ist. Dies soll ebenfalls an den neuen noch zu bauenden Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden.

Die Entwässerungsplanung ist möglichst frühzeitig mit der Wasserbehörde sowie mit unserem Hause abzustimmen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass derzeit weder Umfang noch die voraussichtlichen Kosten insbesondere des geplanten 3. Bauabschnitts für den Regenwasserkanals feststehen. In Abhängigkeit davon werden etwaige nähere Einzelheiten insbesondere zur Finanzierung im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung mit der Ortsgemeinde notwendig.

Bei Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung, dass das Gebiet an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden kann, werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen. Dass noch kein Baugrundgutachten vorliegt und deshalb noch keine endgültige Aussage getroffen werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Bewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Planung zu prüfen. Das Außengebietswasser wird dabei ebenfalls berücksichtigt. Die Entwässerungsplanung wird, wie gefordert, frühzeitig mit der Wasserbehörde und dem AVUS Ingelheim abgestimmt. Die Hinweise zu den Kosten sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.21 Stellungnahme der Mainzer Netze GmbH, TFM 11 - Tiefbau/Koordinierung, Mainz vom 22.05.2023

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 18.04.2023 teilen wir Ihnen mit, dass gegen den oben genannten Bebauungsplan-Entwurf von Seiten der Mainzer Netze GmbH grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Im Aicherweg/nördlicher Feldweg verläuft eine Wasser-Entleerungsleitung DN 250 GG der Mainzer Netze GmbH neben der parallelverlaufenden Wasserleitung der WVR nebst einem FM-Kabel. Diese sind zu beachten.

Im Bereich der östlichen Einmündung des Wendehammers tangiert die Wasser-Entleerungsleitung direkt auf dem Grenzverlauf des Weges (GE2A). Hier werden ggf. Leitungsrechte in Form eines Schutzstreifens notwendig.

Anlagen:

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Hinweise zu der Wasserentleerungsleitung DN 250 GG im Feldweg werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in den Unterlagen entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.22 Stellungnahme des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinhessen-Nahe, Alzey vom 22.05.2023

Sachbericht:

sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bebauungsplanentwurf gebe ich aus Sicht der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses beim Vermessungs- und Katasteramtes Rheinhessen-Nahe nachfolgende Stellungnahme ab:

1. Sollte absehbar sein, dass eine privatrechtliche Realisierung des Bebauungsplans nicht möglich ist, empfehlen wir Ihnen uns frühzeitig für die Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens zu kontaktieren.

2. Des Weiteren empfehlen wir Ihnen zu prüfen, ob die im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Wege durch eine ländliche Bodenordnung (Flurbereinigung) entstanden sind. Bei Wirtschaftswegen, die in einem Flurbereinigungsverfahren entstanden sind, sind die Regelungen des jeweiligen Flurbereinigungsplanes zu beachten. Dabei muss grundsätzlich eine Außerdienststellung bzw. die Änderung des flurbereinigungsrechtlichen Sonderregimes erfolgen, wenn diese Wege mit einem Bebauungsplan überplant werden sollen. Es ist dabei unbeachtlich, ob diese Wege künftig wieder als Wirtschaftswege festgesetzt werden.
Liegen die o.g. Voraussetzungen vor, hat die Gemeinde, die Aufgabe die Interessen an einer Beibehaltung des flurbereinigungsrechtlichen Sonderregimes an den überplanten Wegeabschnitten gegenüber den Interessen der Gemeinde an der Entwicklung von Wohnbauflächen abzuwägen.
3. Ferner empfehlen wir Ihnen, am östlichen Rand des Plangebiets einen Wirtschaftsweg oder ggf. eine Grünfläche einzufügen, um eine Abgrenzung zwischen gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung zu schaffen (z.B. im Hinblick auf Wendemöglichkeiten der landwirtschaftlichen Maschinen, Spritzmittelabstände etc.).

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu einem Umlegungsverfahren und zur ländlichen Bodenordnung werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens. Die Empfehlung zur Ergänzung eines Grünstreifens entlang des Wirtschaftsweges wird zur Kenntnis genommen. Eine Wendemöglichkeit ist hier nicht erforderlich, da der landwirtschaftliche Weg direkt an die Planstraße angebunden ist und somit ausreichend Wendemöglichkeiten bestehen. Eine Änderung der Planung wird deshalb nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.23 Stellungnahme der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, Bodenheim vom 26.05.2023

Sachbericht:

innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Versorgungsleitungen der wvr GmbH. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Versorgungs- bzw. Falleitung Aicherweg, DN 250 GG

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Flächen „Verkehrsfläche“, „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg)“ (Gemarkung Ober-Olm, Flur 30, Parzelle 246) verläuft aus nördlicher Richtung kommend die Versorgungsleitung „Aicherweg“ (DN 250, GG). Diese übergeordnete Leitung (Falleitung aus dem Hochbehälter der SW Mainz kommend) stellt die einzige Einspeisung in die Ortsgemeinde Olm dar.

2. Versorgungsleitung „Hochzone Aicherweg“ DN 150 PVC

An der östlichen Anbindung wird die zeichnerisch dargestellte Fläche „Verkehrsfläche“, (Gemarkung Ober-Olm, Flur 30, Parzelle 130/12) aus östlicher Richtung kommend durch die Versorgungsleitung „Hochzone Aicherweg“, DN 150, PVC tangiert.

Über diese Leitung würde künftig die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes erfolgen; bereits jetzt wird im weiteren Verlauf die Versorgung der Aussiedlung „Erlenhof“ gewährleistet (vgl. auch Ziffer 3.).

Sollte eine Umlegung der Leitung aus erschließungstechnischen Gründen erforderlich sein, muss die Kostenträgerschaft geklärt werden.

3. Versorgungs- bzw. Hausanschlussleitung „Erlenhof“, DN 100 PVC

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Flächen „Verkehrsfläche“, „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg)“ sowie „Gewerbegebiet“ (Gemarkung Ober-Olm, Flur 30, Parzelle 246 und 167) verläuft aus südlicher Richtung kommend die Versorgungsleitung „Erlenhof“, DN 125 GG/ DN 100 PVC.

Diese Leitung ist Bestandteil der Hochzone und dient derzeit ab dem Hausanschluss „Kita Villa Abenteuer“ ausschließlich der Versorgung der Aussiedlung.

Sollte eine Umlegung der Leitung aus erschließungstechnischen Gründen erforderlich sein, muss die Kostenträgerschaft geklärt werden.

Für alle Leitungsabschnitte, insbesondere die Falleitung unter Ziffer 1, gilt:

Aus Sicht der wvr besteht keine Veranlassung die betroffene Leitung zu erneuern bzw. umzulegen. Der exakte Verlauf der Versorgungsleitung hinsichtlich Lage und Tiefe muss im Vorfeld der Erschließungsarbeiten durch Suchschachtungen nach den Maßgaben der wvr festgestellt werden. Die Mindestüberdeckung (Oberkante Scheitel zu Oberkante fertigem Gelände) der Versorgungsleitung von 1,20 – 1,30 m muss an jeder Stelle eingehalten werden.

Im direkten Umfeld der Versorgungsleitung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 400-1 ein Schutzstreifen von 4,00 m bzw. 6,00 m Breite (beidseitig 2,00 m bzw. 3,00 m ab Achse) einzuhalten. Wir weisen darauf hin, dass der Schutzstreifen zum Zweck von Reparaturen sowie Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten jeder Zeit zugänglich sein muss und die Leitung nicht überbaut werden darf.

Die Fallleitung muss in der Planung der Erschließungsstraße und der sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend ihrer Bedeutung berücksichtigt werden.

In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans wird im Abschnitt I.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ als Bezugshöhe die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße hingewiesen. Des Weiteren dürfen im Geltungsbereich bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 10 Meter über dem Bezugspunkt errichtet werden.

Durch die Festsetzung der Bezugshöhe zuzüglich der maximalen Gebäude- und Wandhöhe kann der anstehende Druck an der höchsten Entnahmestelle im Gebäude geringer ausfallen.

Für den Bereich des „GE1B“ und „GE2A“ wird der künftig zur Verfügung stehende Ruhedruck an der Übergabe (Erdgeschoss) ca. 3,50 bar betragen. Durch Verbrauchsabnahme in der angrenzenden Bebauung kann der Druck unterschritten werden. Sollten den Bauwilligen der Druck im Geltungsbereich zu gering sein, empfehlen wir die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage. Die Anlage ist so auszulegen, zu installieren und betreiben, dass die ständige Betriebssicherheit der Wasserversorgung gewährleistet ist und dass weder die öffentliche Wasserversorgung noch andere Kundenanlagen direkt bzw. mittelbar nachteilig beeinflusst werden.

Durch die topografische Höhenlage kann bei einem Brandfall nur die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die Entnahme der o. g. Löschwassermenge muss über die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck soll während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den im Regelwerk festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass auf unserer Leitungstrasse keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungsleitungen. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu den bestehenden Wasserversorgungsleitungen der WVR werden zur Kenntnis genommen und redaktionell unter Hinweise in den Unterlagen noch ergänzt. Die Leitung befindet sich jedoch innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Hinweis:

Es lagen noch Lagepläne mit den Leitungen bei.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.24 Stellungnahme der Katholischen Kirchengemeinde St. Martin, Ober-Olm vom 24.05.2023

Sachbericht:

Es wird Fehlanzeige erstattet.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Stellungnahme eines Bürgers aus Ober-Olm vom 23.05.2023

Sachbericht:

nach Rücksprache mit der Landwirtschaftskammer habe ich zu dem Bebauungsplan „An der Espring“ folgende Anmerkungen:

In dem Bebauungsplan wird nicht erwähnt das direkt neben dem geplanten Gewerbegebiet und in östlicher Richtung Wohnungen entstehen sollen ein aktiver Landwirtschaftlicher Betrieb ansässig ist. Wir haben viel Kapital in die Hände nehmen müssen um hier Außerhalb uns das zu ermöglichen. Im Ort in der Grabenstr. ist ein wirtschaften nicht mehr möglich da die ganze Straße mit Autos zugeparkt ist. Jetzt soll hier direkt nebendran ein Gewerbegebiet und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter entstehen und östlich noch ein Wohngebiet.

Das bringt Probleme mit sich. Unsere Tochter studiert zur Zeit an der TH Bingen. Später will sie den Landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb weiterführen. Daher ist geplant die Maschinenhalle um ein Getreidelager zu erweitern damit man das Getreide nicht in der Erntezeit zu einem niedrigen Preis verkaufen muss. Bei der Getreidelagerung ist es erforderlich das Getreide in der Anfangszeit zu belüften und zu trocknen. Das geschieht mit Gebläsen die am Anfang der Lagerung rund um die Uhr Tagelang laufen, also Geräusche/Lärm und Staub. Der Strom hierfür soll von der „Sonne“ vom Hallendach kommen. Die Hallenerweiterung wurde von der Kreisverwaltung genehmigt. Da wir in der Landwirtschaft keine 38 Std. Woche und schon gar keine 4 Tage Woche haben wird auch ein Traktor an manchen Sonn- und Feiertagen laufen/brummen/ Geräusche machen.

Da wir ja in der Landwirtschaft sehr wetterabhängig sind wird das durch den Klimawandel nicht einfacher.

Ich bitte Sie dies in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise des Bürgers eines landwirtschaftlichen Betriebes werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der weiteren Planung beachtet. Gegebenenfalls ist ein entsprechendes Lärmgutachten erstellen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Gemeinderatsbeschluss

Die Gemeinde Ober-Olm hat die eingegangenen Anregungen und Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ausreichend gewürdigt und eine entsprechende sachgerechte Abwägung vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Ober-Olm, den