

Landwirtschaftskammer RLP, Otto-Lilienthal-Straße 4, 55232 Alzey

**RAUMORDNUNG
REGIONALENTWICKLUNG
NATURSCHUTZ**

Stadtverwaltung Alzey
Bauen und Umwelt
Frau A. Schneider
Ernst-Ludwig-Straße 42
55232 Alzey

Otto-Lilienthal-Straße 4
55232 Alzey
Telefon 06731 9510-50
Telefax 06731 9510-510
raumordnung@lwk-rlp.de
www.lwk-rlp.de

Mein Aktenzeichen Ge/Wi 14-04.03
Ihr Schreiben vom 16. Januar 2024
Bitte immer angeben! 5/610-13/33a/AS

Ansprechpartner/in / E-Mail
Yuliia Georgantas
Yuliia.georgantas@lwk-rlp.de

Telefon
06731 9510-518

8. Februar 2024

**Bebauungsplan Nr. 33a „Pfaffenhalder Weg“ in Alzey-Schafhausen
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o.g. Vorhaben werden aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken vorgetragen.

Begrüßenswert ist die Verbreiterung der öffentlichen Grünfläche im Norden (ÖGIII) damit keine Bewirtschaftungs Nachteile oder Ertragsdepressionen erfolgen. Dieser Grünstreifen ist entsprechend regelmäßig zu mulchen, damit der Kaltlufteinfluss bzw. –stau nachhaltig vermieden werden kann.

Insgesamt ist das Landesnachbarrechtsgesetz von RLP auf jeden Fall im gesamten Plangebiet einzuhalten, speziell entlang des im Osten verlaufenden Wirtschaftsweges, der eine der wichtigsten Zufahrten in die Weinbergsgemarkung darstellt und auch von Freizeitnutzern bzw. Hundehaltern genutzt wird. Hier ist in der Bauleitplanung und auch bei der Überwachung dafür zu sorgen, dass gerade bei den privaten Grünflächen (PPS) sowohl die vorgeschriebenen Sträucher und Hecken, aber auch der schützende Erdwall mit der möglichen Einfriedung in Form von Mauern und Zäunen verpflichtend 0,5 Meter von der Wegeparzelle entfernt errichtet werden. Dies soll die ungehinderte Durchfahrt des lw. Verkehrs sicherstellen, aber auch einen Begegnungsverkehr bzw. das Ausweichen von Freizeitnutzern ermöglichen. Dies gründet auch

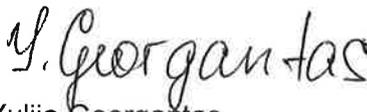
in einem regelmäßigen Rückschnitt in den gesetzlichen Zeiträumen mit entsprechender Überwachung durch die Verwaltung.

Wir möchten weiterhin an der Forderung festhalten für die teilweise Mitbenutzung des landwirtschaftlichen Wegenetzes gerade auch in der Bauphase ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Alzey abzuschließen und diesen mit den örtlichen Landwirten abzustimmen.

Wir möchten weiterhin empfehlen, dass entlang des Weges Spenderstellen für Hundekotbeutel mit dazugehörigen Abfalleimern aufzustellen, da doch eine vermehrte Verkotung der lw. Flächen festzustellen ist. Auch sollten die Eingrünungen von baulichen Anlagen entlang Wegen entsprechend ausreichend zurückgeschnitten werden, damit ein unproblematisches Befahren des Wirtschaftsweges auch mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen möglich ist.

Derzeit können wir die Ausgleichmaßnahmen nicht beurteilen, da uns keine Informationen dazu vorliegen. Wir bitten Sie uns bei der Ausarbeitung der Kompensationsmaßnahmen zu beteiligen, da die agrarstrukturellen Belange bei der Auswahl von Ausgleichsflächen zu berücksichtigen sind.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Yulia Georgantas



Kreisverwaltung Alzey-Worms, Postfach 13 60, 55221 Alzey

Stadt Alzey
Ernst-Ludwig-Straße 42
55232 Alzey

Abteilung: Bauen und Umwelt
Zuständig: Herr Braun
Telefon: 06731/408 4801 Fax: 06731/4088 4444
Mail: braun.simon@Alzey-Worms.de
Gebäude: Ernst-Ludwig-Straße 36
Zimmer: 80

Postadresse: Ernst-Ludwig-Straße 36
Internet: kreis-alzey-worms.de
Öffnungszeiten siehe Homepage

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen (Bei Antwort bitte angeben) Datum
6-51172-01/2021-0011-BBP 21.02.2024

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplanentwurf

Planvorhaben: Bebauungsplan Nr. 33a 'Pfaffenhalder Weg' in Alzey-Schafhausen
Gemarkung: Alzey

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Vorhaben geben wir folgende Hinweise:

Landespflege und Naturschutz

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) dient der frühzeitigen Bekanntgabe von Anregungen und auch der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zum jetzigen Zeitpunkt wurde der Planentwurf, die Begründung, die Festlegungen und der Umweltbericht vorgelegt.

Auf dieser Grundlage weisen wir auf folgendes hin:

1. Schutzgut Klima:

Die vorgelegte Planung spiegelt nur einige Klimaanpassungsstrategien wieder.

Wir empfehlen dringend folgende **Festlegungen** aufzunehmen.

Hinweis

Mit Zugang ihres Antrags/ihrer Schreibens können personenbezogene Daten von uns erfasst und gespeichert werden. Informationen hierzu und zu ihren aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten finden sie auf unserer Internetseite www.kreis-alzey-worms.de unter dem Stichwort Datenschutz.

Die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation ist lediglich über die unter www.kreis-alzey-worms.de/kontakt erläuterten Verfahren möglich. Die im Briefkopf genannte Mail-Adresse ist nur für formfreie Kommunikation vorgesehen.

Bankverbindungen

Rheinessen Sparkasse
IBAN: DE93 5535 0010 0000 1000 16

Volksbank Alzey-Worms eG
IBAN: DE97 5509 1200 0020 5555 05



Eine Begrünung der Dach- oder Fassadenfläche wird nicht verpflichtend vorgegeben. Es ist möglich Festsetzungen zur Begrünung von Gebäuden auf Basis einer Kombination von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB festzusetzen. Als ein Beispiel kann hier die Begrüpfungspflicht für Hauptgebäude sowie Nebenanlagen ab 20m³ umbauten Raum gelten. Des Weiteren ist die Dach- und Fassadenbegrünung als Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Boden oder zur Verbesserung des lokalen Klimas nützlich.

Im Zuge dessen müsste das Verhältnis zwischen Dachbegrünung und Solaranlagen geregelt und festgelegt werden. Innerhalb des Bebauungsplans sind keine PV-Anlagen auf den Dächern festgesetzt. Es besteht lediglich eine Empfehlung hierfür. Nach §9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB ist dies durchaus möglich und im Sinne des Klimaschutzes festzulegen. Auch wenn eine dezentrale Versorgungsfläche bereits festgesetzt ist, wäre es möglich das vorhandene Potential (Dachflächen) zusätzlich zu nutzen.

Es wurden keine Farbfestlegungen für die Gebäude getroffen. Schwarze oder anthrazitfarbene Außenwände und Dächer wirken aufheizend.

2. Artenschutz

Der Artenschutz wurde umfänglich behandelt und Maßnahmen, wie Bauzeitenregelungen festgelegt. Diese Maßnahmen sollten auch eingehalten werden. Zuzüglich zur Erhaltung des Gehölzstreifens ÖGII wäre es auch sinnvoll Nisthilfen an den Häusern anzubringen. Dies wäre als positiv für die vorhandene und zukünftige Avifauna zu werten.

Für das Brutvorkommen des Mäusebussards sollte ein Monitoring stattfinden. Es ist davon auszugehen, dass der Mäusebussard sich spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht mehr an seinem derzeitigen Brutstandort befinden wird. Ausschlaggebend ist hierbei vor allem die direkte Bebauung. Demnach würde §44 BNatSchG eintreten, da eine Störung der Art an im Ihrem Brutstandort vorhanden wäre. Aus diesem Grund ist regelmäßig zu beobachten, ob der Mäusebussard weiterhin sein gewohntes Bruthabitat nutzt. Gegebenenfalls müssen hier dann Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

3. Schutzgut Landschaft

Die Eingrünung nach Osten zur offenen Landschaft/Landwirtschaft als privaten Pflanzstreifen festzusetzen, sehen wir als äußerst kritisch an. Eine Eingrünung in die Landschaft hinein kann in der Art und Weise nicht gewährleistet werden. Die Fläche PPS müsste auch als öffentliche Grünfläche festgelegt werden, um eine Umsetzung der Pflanzung zu gewährleisten. In einer privaten Form der Eingrünung wird meist nicht das Ziel der vollständigen Einbindung in die Landschaft durch Pflanzungen erreicht. Hier sollte noch einmal über eine Umwidmung der Fläche nachgedacht werden. Dies wäre auch für die zukünftigen Bewohner*innen von Nutzen, da anschließend an den Geltungsbereich intensive Landwirtschaft stattfindet, welche auch Pestizid/Herbizid Einträge, Lärm und Schmutz mit einher bringt. Eine optimale Eingrünung durch den Pflanzstreifen würde die Belastung deutlich mildern.

Des Weiteren ist der Wall an der nördlichen Seite des Gebietes als Inselplanung zu verstehen. Es ist davon auszugehen, dass nur der eine Wall bei Sturzfluten das Problem auf die anliegenden Flächen weiterverteilt. Hier ist insbesondere der anschließende bereits bebaute Bereich gefährdet. Ein abschließendes Konzept in diesem Gebiet zum Schutz vor Sturzfluten sollte hier auch außerhalb des Geltungsbereiches weiter fortgeführt werden und in einer Gesamtplanung münden.

Kompensationsverzeichnis „KOMON“ bzw. „KomOn Service Portal KSP“ im LANIS

Auf den § 10 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 bzw. § 17 Abs. 6 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 i. V. m. §§ 1 folgende Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) wird hiermit seitens der UNB ausdrücklich hingewiesen: Die Umsetzung ist seitens der Planungsträgerin sicherzustellen (Übermittlung der Daten der Eingriffskompensation im Einzelnen gemäß §§ 1 folgende LKompVzVO in entsprechend Form). Die Dateneingabe hat mit Antragstellung bzw. mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu erfolgen, damit die UNB sie vor Abgabe der Stellungnahme prüfen kann. Wir bitten dies für den nächsten Verfahrensschritt zu beachten.

Brandschutz

Gegen den Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden:

- 1) Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Vorgaben aus dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (A) vom Februar 2008 sind einzuhalten.
- 2) Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks ist zu beachten.
- 3) Bei der Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen sind das Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 2015 und die folgenden Punkte zu berücksichtigen:
 - Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind und so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
 - Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
 - Die Entnahmestelle der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
 - Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- 4) Der Löschwasserbedarf bemisst sich an den Angaben in der nachfolgenden Tabelle 1. Die Löschwasserversorgung ist für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zu bemessen.

| Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungs-Verordnung | Reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) ^{a)} | | Gewerbegebiete (GE) | | | Industriegebiete (GI) |
|---|--|-----------------|---------------------|------------------|---------------|-----------------------|
| | | | | Kerngebiete (MK) | | |
| Zahl der Voll-geschosse (N) | N ≤ 3 | N > 3 | N ≤ 3 | N = 1 | N > 1 | -- |
| Geschoß-flächenzahl ^{b)} (GFZ) | 0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7 | 0,7 < GFZ ≤ 1,2 | 0,3 < GFZ ≤ 0,7 | 0,7 < GFZ ≤ 1 | 1 < GFZ ≤ 2,4 | -- |
| Baumassen-Zahl ^{c)} (BMZ) | -- | -- | -- | -- | -- | BMZ ≤ 9 |

Löschwasserbedarf

| Bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung ^{e)} | I / min (m ³ /h) |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Klein | 800 (48) | 1.600 (96) | 800 (48) | 1.600 (96) | 1.600 (96) | |
| Mittel | 1.600 (96) | 1.600 (96) | 1.600 (96) | 1.600 (96) | 3.200 (192) | |
| Groß | 1.600 (96) | 3.200 (192) | 1.600 (96) | 3.200 (192) | 3.200 (192) | |

Überwiegende Bauart

| |
|--|
| feuerbeständige ^{d)} , hochfeuerhemmende ^{d)} oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen ^{d)} |
| Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht hochfeuerhemmend oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen; oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen ^{d)} |
| Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw. |

Erläuterungen:

Die Richtwerte beziehen sich auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene beziehungsweise im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. Für Einzelobjekte sind begründete Ausnahmen zulässig.

- a) Soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen fallend (2-10 Anwesen)
- b) Geschoßflächenzahl = Verhältnis von Geschoßfläche zu Grundstücksfläche
- c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zur Grundstücksfläche
- d) Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und weiche Bedachung sind baurechtlicher Art.
- e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit“. Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso höher, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

Tabelle 1: Richtwerte für den Löschwasserbedarf

- 5) Bei der oben genannten erforderlichen Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- 6) Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von

maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.

- 7) Es sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Der § 7 der Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 ist zu beachten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die aktuell gültige „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ anzuwenden.
- 8) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen.
- 9) Entlang einer geschlossenen Bebauung müssen mindestens alle 50 m Bewegungsflächen vorhanden sein. Bei einer durchgängig vorhandenen Straßenbreite ab 6 m sind die Bewegungsflächen nicht erforderlich. Vorhandene Einfahrten zu Grundstücken können für diese Bewegungsflächen genutzt werden, wenn sie ausreichend groß sind. Wasserentnahmestellen sollten sich unmittelbar an diesen Bewegungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum befinden.
- 10) Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Einhaltung der Feuerwehrverordnung (FwVO) hingewiesen. Insbesondere muss der Einklang der geplanten Maßnahmen mit den vorhandenen Einrichtungen und Ausstattungen der betroffenen Feuerwehr beachtet werden.
Hinweis: Wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergibt, ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstung entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Simon Braun



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

Kreisstadt Alzey
Stadtverwaltung
Postfach 14 09
55222 Alzey

Per Mail: annette.schneider@alzey.de

**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

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

05. März 2024

| Mein Aktenzeichen | Ihr Schreiben vom | Ansprechpartner/-in / E-Mail | Telefon / Fax |
|-----------------------------|-------------------|----------------------------------|--|
| 5133-0002#2022/0050-0111 33 | 16.01.2024 | Lisa Sopp Az: 5/610-13/33a/AS | +49 6131 2397-154 +49 6131 2397-155 |

BBP Nr. 33a „Pfaffenhalder Weg“, Alzey-Schafhausen

Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16.01.2024 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

Ich verweise auf die Stellungnahme vom 14.02.2022. Diese wurde zum Teil berücksichtigt und hat weiterhin Bestand.

Bezüglich der Bepflanzung des Erdwalls weise ich nochmals darauf hin, dass im Falle eines Einstaus des Dammes die Gefahr besteht, dass sich entlang der Wurzeln Wasserwege innerhalb des Dammes ausbilden, die zu Erosionsschäden und im ungünstigsten Fall zu einem Versagen des Dammes führen. Der Damm sollte so unterhalten werden, dass sich eine dichte Grasnarbe entwickeln kann.

1/6

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

UST-ID-Nr.:
DE 305 616 575

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



Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

Zudem weise ich darauf hin, dass mittlerweile neue Sturzflutgefahrenkarten vorliegen, die die alten Hinweiskarten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen ablösen. 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. Die beigefügte Karte stellt ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1 Std.) dar. Dies entspricht in etwa einer 100 - jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit.



Darüber hinaus stehen noch Karten für die Szenarien „extremes Starkregenereignis“ mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10, 1 Std.) und von vier Stunden (SRI 10, 4 Std.) online zur Verfügung. Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor

Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen. Unter dem Link <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> können die neuen Sturzflutgefahrenkarten für den betreffenden Bereich eingesehen werden. Ich empfehle Ihnen die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen. Ggf. sollten Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden (z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz und entsprechende Festsetzungen / Hinweise im Bebauungsplan).

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

2.3 Energieversorgung

Geplant ist die Errichtung eines BHKW, welcher Art der Energieträger sein wird ist allerdings noch offen. Gemäß den Ausführungen sollen insbesondere erneuerbare Energien zum Einsatz kommen. Auch das Thema Erdwärmesonden als mögliche Energiequelle wurde in den Unterlagen genannt. Hierbei sollte jedoch berücksichtigt werden, dass das Plangebiet in einem nachgewiesenen Hangrutschgebiet (s. Hangstabilitätskarte des LGB) liegt, so dass bzgl. der Herstellung von EWS höhere Anforderungen z. B. an die einzusetzende Wärmeträgerflüssigkeit (Wasser, nwg) zu stellen sind.

Für die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchzuführen

Darüber hinaus ist zu beachten, dass bei Bohrungen > 100 m, aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb eines von der Bundesgesellschaft für Endlagerung identifizierten Gebietes nach § 13 Abs. 2 S. 1 StandAG (hier: kristallines Gebiet), entsprechende

Unterlagen und Gutachten für die Prüfung nach § 21 Abs. 2 StandAG vom Antragsteller im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens vorzulegen sind. Eine Bewertung der Gesteinsformationen nach § 21 Abs. 2 Satz 1 StandAG wäre hier daher notwendig.

2.4 Wassergefährdende Stoffe/AwSV

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sind nach § 65 LWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Anforderungen der §§ 62, 63 WHG sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind entsprechend zu beachten.

3. Abwasserbeseitigung

Es liegt bereits eine Erteilung einer Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem NBG „Pfaffenhalder Weg“ in Gemarkung Alzey in die Selz vor. Der wasserrechtliche Bescheid ist vom 17.05.2023 und hat Gültigkeit.

4. Bodenschutz

Der Planungsbereich (Gemarkung Alzey, Flur 30, u. a. Flurstücke 31 bis 35) 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.

Der in der Begründung sowie in den Textlichen Festsetzungen erwähnte „Geotechnischer Bericht - Projekt: Erschließung Neu-baugebiet Pfaffenhalder Weg in 55232 Alzey – Schafhausen“ vom 24.04.2019, erstellt von ROMAG - Rolf Mang Geo- und Umweltberatung, liegt weder den Antragsunterlagen bei noch ist dieser hier bekannt.

Laut den Antragsunterlagen wird der Planungsbereich zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Es wird daher darauf hingewiesen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung

Belastungen eingetragen (z. B. als Pflanzenschutzmittel) im Untergrund vorhanden sein könnten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans schafft die Stadt Baurecht für eine sensiblere Folgenutzung. In diesem Zusammenhang ist seitens der Bauplanungsbehörde zu prüfen, ob die geplante Nutzung der Fläche „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ entspricht.

Als Bewertungskriterien sind die in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgelegten, nutzungsbezogenen Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmenwerte bzw. für die dort nicht genannten Parameter die orientierenden Hinweise des ALEX-Informationsblattes 16 und darüber hinaus die Prüfwerte des ALEX-Merkblattes 02 des damaligen Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, heute Landesamt für Umwelt (LfU), heranzuziehen.

Da im allgemeinen Wohngebiet neben der Wohnnutzung auch die Nutzung als Kinderspielfläche und der Anbau von Nutzpflanzen planungsrechtlich zulässig sind, ist für die Bewertung der Altablagerung/des Altstandortes/der Verdachtsflächen die sensiblere Nutzung (Nutzgarten bzw. Kinderspielfläche) maßgebend.

Die dringende Empfehlung seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten der einzelnen Bauvorhaben einen Baugrundgutachter zu beteiligen, wird seitens der Oberen Bodenschutzbehörde bestätigt und sogar um die Bitte, dies in den Textlichen Festsetzungen verpflichtend vorzuschreiben, erweitert.

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 ca. 1,5 ha Boden mit der höchsten Bodenfunktionsbewertung (Stufe 5 von 5) 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.

Redaktionelle Anmerkung:

In der Begründung zu Kapitel 5.1.2 ist der 1. Satz¹ m. E. nach nicht korrekt. Es müsste „unversiegelt“ heißen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lisa Sopp

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

¹ Das ca. 2,44 ha große Plangebiet des Bebauungsplans „Nr. 33 a Pfaffenhalder Weg“ ist im Bestand, mit der Ausnahme der Bestandsstraße im Südwesten des Plangebiets, fast vollständig versiegelt.