

## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift
	-Ausschuss vom
Anlage	zur Niederschrift
	-Ausschuss vom
Anlage	zur Niederschrift
GR vom	

Fachbereich : FB 3  
Bearbeiter : Herr Menjoulet  
Aktenzeichen : 610-13  
Datum : 05.09.2023  
Drucksachen-Nr. : 066/2-2023

**Betr.: Bebauungsplan „Wäldchenloch“ einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Siebenmorgengebiet“:**

**Abwägung der im Rahmen der 4. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der 4. erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Beratungsfolge:

Gremium: GR	TOP: 5	Sitzungstermin: 13.09.2023	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur Kenntnis; er beschließt die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB aus der 4. erneuten Beteiligung und der 4. öffentlichen Auslegung wie in Anlage 1 dargestellt.

**Begründung:**

1. Aktueller Sachstand

Die bei der Gemeinderatssitzung vom 28.06.2023 beschlossene 4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zwischen den 13. und den 27.07.2023 durchgeführt.

Nach der vorgeschlagenen Abwägung ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Fachbeitrag Artenschutz soll ergänzt werden, wofür kein Beschluss erforderlich ist.

Der von der Unteren Naturschutzbehörde verlangte öffentlich-rechtliche Vertrag zur Sicherung der Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) zwischen der Gemeinde Budenheim und

dem Landkreis Mainz-Bingen wurde am 22. August 2023 vom Herrn Bürgermeister Hinz unterzeichnet und der Unteren Naturschutzbehörde geschickt.

Die ebenfalls von der Unteren Naturschutzbehörde verlangte vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Budenheim und der „Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen“ zum naturschutzrechtlichen Ausgleichsansatz mittels Ersatzgeldzahlung liegt als Entwurf vor. Der Vertrag soll vor dem Hintergrund der allgemeinen Preissteigerungen noch aktualisiert werden. Außerdem konnte er von der Stiftung noch nicht unterschrieben werden, da die Stiftung, bedingt durch personelle Änderungen im Vorstand bis vor kurzem formell nicht geschäftsführend tätig sein konnte. Es wird jedoch seitens der Kreisverwaltung schriftlich versichert, dass die Stiftung wieder handlungsfähig ist. Der Vertrag soll in den nächsten Wochen unterzeichnet werden.

Sobald beide unterschriebenen Verträge der Gemeinde Budenheim vorliegen, kann der Bebauungsplan vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

Es wird festgehalten, dass die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen (vorbehaltlich des abzuschließenden Vertrages) vereinbar ist und somit bereits Planreife im Sinne des § 33 BauGB hergestellt werden kann.

## 2. Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wäldchenloch“ wird erforderlich, um den Bedarf der Gemeinde Budenheim an benötigtem Wohnbauland zu decken.

Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde auch angesichts ihrer sehr guten Anbindung an den Großraum Mainz bei gleichzeitig hoher Wohnlagenqualität mit einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen ihrer Bürger konfrontiert, zumal durch (grundsätzlich anzustrebende) Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen im Innenbereich mangels geeigneter und dafür verfügbarer Möglichkeiten die Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

Das für die Ausweisung des Wohngebietes vorgesehene Areal ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan von 1983 als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen, so, dass die grundsätzliche Standortfrage bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt wurde.

## 3. Bisheriges Verfahren

### Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan „Wäldchenloch“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt, in der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

### Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wäldchenloch“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 16.07.2003 gefasst und aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches am 02.04.2014 neu gefasst (geändert). Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 17.12.2007 in Form einer Informationsveranstaltung statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 16.01.2008 durchgeführt.

Offenlage

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.02.2015 bis 30.03.2015 statt. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 19.02.2015 durchgeführt.

#### Erste erneute Offenlage

Auf Grund der deutlichen Verkleinerung des Geltungsbereiches im Nordosten durch Herausnahme des seinerzeit geplanten Gewerbegebietes zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse war eine erneute Offenlage erforderlich. Diese erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.10.2016 bis 09.11.2016 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 29.09.2016 durchgeführt.

#### Zweite erneute Offenlage

Im Laufe der Planung wurde auf Grund des Risikos und der Planungsunsicherheit eine Übernahme der Altablagerungsfläche in die öffentliche Hand mehrfach erörtert. Im Ergebnis sollte die Altablagerungsfläche vollständig aus dem Geltungsbereich genommen werden und die Erschließung derart geplant, dass eine Querung der Altablagerungsfläche vermieden werden kann. Umlegungsbedingt müssen jedoch zwei kleinere Teilflächen der Altablagerungsfläche im Geltungsbereich verbleiben. Da der Geltungsbereich nun erneut verkleinert und aus oben genannter Entscheidung eine Umplanung der Erschließung und somit auch Anpassung der Wohnbauflächen resultiert, war eine zweite erneute Offenlage erforderlich. Diese erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.07.2018 bis 07.08.2018 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 28.06.2018 durchgeführt.

#### Dritte erneute Offenlage

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde deutlich, dass Böschungen der Straßen zum Teil auf den zukünftigen privaten Grundstücksflächen liegen werden. Aus diesem Grund war die Aufnahme einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB erforderlich. Zudem entfiel die in der Planfassung vom 20.03.2018 noch angedeutete Kreisverkehrsplanung. Da im Bereich der Anbindung an den Schwarzbergweg die Eckausrundung der aktuellen Straßenplanung angepasst wurde, war die Aufnahme des Flurstücks 419/5 auf Flur 6 erforderlich. Zuletzt war innerhalb der Gemeinde/Gemeindewerke festgelegt, dass der Lärmschutz entlang der Mainzer Landstraße (L 423) nicht durch einen Garagenriegel, sondern einer Kombination aus Schallschutzwand und -wall mit vorgelagerten Stellplätzen sichergestellt werden sollte, wie es bereits ursprünglich vorgesehen war. Es wurden nun Stellplätze festgesetzt und den Baugebieten WA4, WA4.1 und WA4.2 zugeordnet, da dort aufgrund der hohen Bebauungsdichte der Stellplatznachweis voraussichtlich nicht auf den jeweiligen Grundstücken erbracht werden kann. Zudem erfolgten Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zum Ausschluss von „Schottergärten“. Aufgrund dieser Änderungen wurde eine 3. Erneute Offenlage durchgeführt. Die 3. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.07.2021 bis 24.08.2021 statt. Die 3. erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 15.07.2021 durchgeführt.

#### Vierte erneute Offenlage

Auf Anregung seitens der Öffentlichkeit bei der dritten erneuten Offenlage des Bebauungsplans „Wäldchenloch“ wurde das Verkehrsgutachten auf eine aktuelle Datenbasis gestellt. Daraus resultiert eine Aktualisierung des Schallgutachtens, das eine Veränderung der maßgeblichen Außenlärmpegel konstatiert, so, dass zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind. Diese Planänderung bedingt eine vierte erneute Offenlage. Weiterhin wurde das Artenschutzgutachten im Zuge einer Plausibilitätsprüfung einer Aktualisierung unterzogen. Die Begründung

und der Umweltbericht wurden infolge der geänderten gutachterlichen Ergebnisse fortgeschrieben. Die 4. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.07.2023 bis 27.07.2023 statt. Die 4. erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 10.07.2023 durchgeführt.

#### 4. Weiteres Verfahren:

Der Satzungsbeschluss kann nach Vorliegen der unterzeichneten vertraglichen Regelung zwischen der Gemeinde Budenheim und der „Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen“ zum naturschutzrechtlichen Ausgleichsansatz mittels Ersatzgeldzahlung gefasst werden.

#### Anlagen:

- Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der 4. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, der 4. erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der 4. erneuten Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich



---

D. Menjoulet  
(Sachbearbeiter)



---

M. Kapp  
(Fachbereichsleiter)



---

S. Hinz  
(Bürgermeister)

**Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen**

- **der 4. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie**
- **der 4. erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie**
- **der 4. erneuten Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB.**

Aus den o.g. Verfahren liegen Stellungnahmen der nachstehend aufgeführten Einwender vor:

- **Stellungnahmen im Rahmen der 4. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. v. m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Aus diesem Verfahrensschritt – in Form der verkürzten und beschränkten öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 13.07.2023 bis einschließlich 27.07.2023 – ging eine Stellungnahme hervor.

- **Stellungnahmen im Rahmen der 4. erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Aus diesem Verfahrensschritt gingen folgende Stellungnahmen hervor. Alle übrigen beteiligten Stellen haben keine Stellungnahme abgegeben.

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom ...	Abwägungsrelevante Anregungen
1	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Landesarchäologie Mainz	vom 21.07.2023	Siehe unten
2	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Erdgeschichte Koblenz	vom 21.07.2023	Siehe unten
3	Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt	vom 25.07.2023	Siehe unten
4	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd RegioWAB, Mainz	vom 25.07.2023	Siehe unten
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 24.07.2023	Siehe unten
6	Landesbetrieb Mobilität Worms	vom 17.08.2021	–
7	Gemeindewerke Budenheim AöR	vom 13.07.2023	–
8	Amprion GmbH, Dortmund	vom 13.07.2023	–
9	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen- Nahe- Hunsrück, Bad Kreuznach	vom 11.07.2023	–
10	Stadtverwaltung Ingelheim	vom 18.07.2023	–
11	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Mainz	vom 24.07.2023	–
12	Eltville am Rhein	vom 31.07.2023	–
13	Landeshauptstadt Wiesbaden, Der Magistrat Stadtplanungsamt	vom 12.07.2023	–

Anlage

• **Stellungnahmen im Rahmen der 3. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Ö1	<p>Im Verkehrsgutachten vom 31. Januar 2022 (10-bp-waldchenloch-verkehrsgutachten-31.01.2022.pdf) der o.g. Auslegung wird unter Punkt 3.1.3 Bebauungsplan Dyckerhoff-Gelände von einer Einwohnerzahl von bis zu 650 Einwohner ausgegangen und auf dieser Basis die verkehrliche Wirkung auf den Schwarzenbergweg, maßgeblich jedoch auf die Mainzer Landstraße (L 423), abgeschätzt.</p> <p>Da in der Begründung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ vom 25.10.2022 unter Punkt 7 Auswirkungen der Planung 7.1 Städtebauliche Auswirkungen jedoch dokumentiert ist, dass es sich bei der Planung in der Summe um Wohnraum für ca. 1.100 neue Einwohner und somit eine wesentliche Abweichung von fast 70% mehr Einwohnern handelt, zweifle ich an, dass die verkehrliche Wirkung durch Realisierung des Planes „Dyckerhoff-Gelände“ und alle auf dieser Berechnung beruhenden Folgen in einem realistischen Maße ausreichend Berücksichtigung finden, insbesondere im Gutachten 1832cG/10 Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen durch Verkehr und Betriebe vom 26.05.2023, dass sich unter 3.5 Berechnung der Schallemissionen der Straßen bei der Berechnung der Schallemissionen der Landesstraße L 423 und dem Schwarzenbergweg / Wiesmoorer Straße ausdrücklich als Basis auf die Ergebnissen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan „Wäldchenloch“ vom 31.01.2022 bezieht. .</p>	<p>Der Sachverhalt wurde dem Verkehrsgutachter erläutert, der daraufhin eine schriftliche Stellungnahme vom 02.08.2023 der Verwaltung vorgelegt hatte, die nachstehend wiedergegeben wird:</p> <p>Die beiden Aussagen, dass die Verkehrsuntersuchung für „Wäldchenloch“ von 650 Einwohnern im Dyckerhoff-Gelände ausgehe und dass dort inzwischen rund 1.100 Einwohner ermöglicht werden sollen, sind zutreffend.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens vom 31.01.2022 waren die 650 Einwohner verbindliche Planungsabsicht. Im Zusammenspiel mit den weiterhin zu diesem Zeitpunkt vorgesehenen Nutzungen dort (Wohnen + Gewerbe) hatte sich eine Gesamtprognose von 2.684 Kfz-Fahrten pro Tag ergeben, wie sich aus der zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchung (Entwicklung Dyckerhoff-Gelände – verkehrliche Bewertung; Darmstadt, 3. Juli 2019) für das Dyckerhoff-Gelände (Stand Juli 2019) ableiten lässt. Dies war der „damals“ gültige Sachstand.</p> <p>Im Juli 2022 (also nach Erstellung des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan Wäldchenloch) war für das Dyckerhoff-Gelände eine weitere Verkehrsuntersuchung vorgelegt worden, die der von der Einwendenden zitierten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt worden ist. In dieser wird zwar tatsächlich von deutlich mehr Einwohnern ausgegangen – nämlich von 1.124 anstatt 650 vorher –, jedoch sind darin deutlich geringere Flächen für gewerbliche Nutzungen enthalten. Verkehrlich bedeutsam ist in beiden Fällen (Sachstand Juli 2019 wie auch Juli 2022) die Anzahl der aus dem gesamten Gebiet resultierenden Kfz-Fahrten. Diese unterscheiden sich zwar auch, jedoch nicht in der von der Einwendenden dargestellten Größenordnung (angegeben werden von ihr richtigerweise ca. 70% mehr Einwohner). In der aktuellen VU zum Dyckerhoff-Gelände werden 3.300 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert anstatt vorher 2.684 Kfz/24h, entsprechend 23 Prozent mehr.</p> <p>Vergleicht man die Prognosen der beiden Verkehrsuntersuchungen zum Dyckerhoff-Gelände einerseits für den Schwarzenbergweg und andererseits für die Mainzer Landstraße westlich der Einmündung des Schwarzenbergweges, ist festzustellen, dass die Auswirkungen der geänderten Prognosen aufgrund der geänderten Nutzungen relativ niedrig sind, wie folgende Tabelle zeigt – sie liegen bei plus fünf bzw. bei minus fünf Prozent.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b></p> <p><b>BAUAUSSCHUSS</b></p> <p>Ja: Nein: Enthaltungen:</p> <p><b>GEMEINDERAT</b></p> <p>Ja: Nein: Enthaltungen:</p>

Nr.	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag																																			
		<table border="1" data-bbox="862 311 1747 454"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Vergleichsquerschnitt</th> <th colspan="3">VU 2019</th> <th colspan="3">VU 2022</th> <th colspan="2">VU 19 – VU 22</th> </tr> <tr> <th>Nullfall</th> <th>Planfall</th> <th>Differenz</th> <th>Nullfall</th> <th>Planfall</th> <th>Differenz</th> <th colspan="2">Differenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schwarzenbergweg</td> <td>2.581</td> <td><b>2.713</b></td> <td>+ 132</td> <td>2.766</td> <td><b>2.940</b></td> <td>+ 174</td> <td><b>+ 227</b></td> <td><b>+ 8,4%</b></td> </tr> <tr> <td>Mainzer Landstr. West</td> <td>10.664</td> <td><b>11.194</b></td> <td>+ 530</td> <td>9.837</td> <td><b>10.597</b></td> <td>+ 760</td> <td><b>- 597</b></td> <td><b>- 5,3%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="907 462 1411 486"><i>Tabelle 1: Vergleich der Prognose-Verkehrsmengen [Kfz/24h]</i></p> <p data-bbox="862 502 1747 678">Die tatsächlich gegebene Diskrepanz zwischen den zugrunde gelegten Einwohnerzahlen in den beiden genannten Verkehrsuntersuchungen wirkt sich weder auf die Mainzer Landstraße noch auf den Schwarzenbergweg in relevanter Größenordnung aus, da die höhere Einwohnerzahl durch Wegfall anderer Nutzungen und damit einhergehend geänderter Verkehrsverteilungen kompensiert wird.</p> <p data-bbox="862 694 1747 750">Auswirkungen auf das Schallgutachten sind dadurch nicht gegeben, da hier der Verkehrslärm der Bahn maßgeblich ist.</p>	Vergleichsquerschnitt	VU 2019			VU 2022			VU 19 – VU 22		Nullfall	Planfall	Differenz	Nullfall	Planfall	Differenz	Differenz		Schwarzenbergweg	2.581	<b>2.713</b>	+ 132	2.766	<b>2.940</b>	+ 174	<b>+ 227</b>	<b>+ 8,4%</b>	Mainzer Landstr. West	10.664	<b>11.194</b>	+ 530	9.837	<b>10.597</b>	+ 760	<b>- 597</b>	<b>- 5,3%</b>	
Vergleichsquerschnitt	VU 2019			VU 2022			VU 19 – VU 22																															
	Nullfall	Planfall	Differenz	Nullfall	Planfall	Differenz	Differenz																															
Schwarzenbergweg	2.581	<b>2.713</b>	+ 132	2.766	<b>2.940</b>	+ 174	<b>+ 227</b>	<b>+ 8,4%</b>																														
Mainzer Landstr. West	10.664	<b>11.194</b>	+ 530	9.837	<b>10.597</b>	+ 760	<b>- 597</b>	<b>- 5,3%</b>																														

**• Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland – Pfalz Direktion Landesarchäologie	<p>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. Bei derartigen Bauvorhaben empfehlen wir daher grundsätzlich eine geomagnetische Voruntersuchung.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</li> <li>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.</li> <li>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</li> </ol> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p>	<p>Gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde in der Bekanntmachung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da sich die eingegangene Stellungnahme nicht auf geänderten Gutachten und Schallschutzfestsetzungen bezieht, kann sie unkommentiert bleiben, zumal der in der Stellungnahme vorgebrachte Sachverhalt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist und bereits in den vorherigen Verfahrensschritten Gegenstand der Abwägung war.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland – Pfalz Direktion Erdgeschichte	Die bisherigen Stellungnahmen werden aufrechterhalten und sind weiterhin zu beachten.	Gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde in der Bekanntmachung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da sich die eingegangene Stellungnahme nicht auf geänderten Gutachten und Schallschutzfestsetzungen bezieht, kann sie unkommentiert bleiben, zumal der in der Stellungnahme vorgebrachte Sachverhalt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist und bereits in den vorherigen Verfahrensschritten Gegenstand der Abwägung war.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.1	Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt	<p>Die Untere Naturschutzbehörde stellt fest, dass inhaltlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die erneute Offenlage erfolgt u. A. aus Gründen des Schallschutzes und dem entsprechenden Vermerk in der Planzeichnung. In der aktuellen Offenlage werden zusätzliche Festsetzungen für die Gebäude entlang der Mainzer Straße (Landesstraße L 432) getroffen. Die grundsätzliche Festsetzung von Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG nach § 9 (1) 24 BauGB war jedoch bereits Bestandteil der Planfassung zur Offenlage im Juli 2021. Nach Durchsicht der Unterlagen stellen wir fest, dass durch die inhaltliche Ergänzung der schalltechnischen Festsetzungen keine Änderungen oder inhaltlichen Anpassungserfordernisse der landespflegerischen Belange entstehen, weder hinsichtlich des Umfangs des bauleitplanerischen Ausgleichs, noch der artenschutzfachlichen Erfordernisse, speziell für die europaweit geschützte Zauneidechse.</p> <p>Der den Unterlagen beiliegende Fachbeitrag Fauna/Artenschutzbericht des Gutachterbüros BG NATUR, Nackenheim wurde hinsichtlich des Eidechsenmanagements zeitlich aktualisiert.</p> <p>Das unter Pkt. 4.3.3 des Gutachtens aufgeführte „Konzept für die Bewältigung des Artenschutzes bei der Zauneidechse“ ist jedoch noch durch die Benennung der Umsiedelungsfläche zu ergänzen. Es handelt sich um folgende Parzelle: Gemarkung Budenheim, Flur 6 Nr. 221/8, Bereich „kleiner Berg“ (siehe nicht näher datierte gesonderte dreiseitige Ausführung „Artenschutzrechtliche Beurteilung potenzieller Ausgleichsflächen für die Zauneidechse in Budenheim“, BG NATUR).</p> <p>Die UNB bittet um Vorlage des ergänzten Fachbeitrages Artenschutz als Grundlage des erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Sicherung der Maßnahmen zum Artenschutz zwischen der Gemeinde Budenheim und dem Landkreis Mainz-Bingen.</p> <p>Sodann werden wir der Gemeinde den Vertrag im Entwurf zusenden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Kommentierung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Fachbeitrag Artenschutz wird ergänzt und der Kreisverwaltung zugestellt.</p> <p>Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.2	Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt	<p>Die Abarbeitung der Eingriffsregelung muss vermutlich in einem Teil überdacht werden. Zunächst zu den unstrittigen Lösungsansätzen: Der erforderliche Ausgleich soll durch die beiden Ökokonten „Nebelwiese“ (7.022 m<sup>2</sup>) sowie „Im Niederfeld“ (7.621 m<sup>2</sup>) der Gemeinde Budenheim erfolgen.</p> <p>Dem stimmen wir zu und teilen mit, dass die beiden Ökokonten durch diese Inanspruchnahme kein Guthaben mehr aufweisen und als abgebucht gelten. Weiterhin wird die CEF-Fläche „Kleiner Berg“, Gemarkung Budenheim, Flur 6 Nr. 221/8 im Sinne des multifunktionalen Gedankens dem Ausgleich zugerechnet (20.557 m<sup>2</sup>). Auch hier besteht Konsens.</p> <p>Neu zu überdenken ist jedoch der Ausgleichsansatz mittels Ersatzgeldzahlung, welcher den noch fehlenden Anteil von 0,7 ha am erforderlichen Gesamtumfang von 42.200 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche betrifft (vgl. S. 6, Nr. 3.2 der Stellungnahmen der 3. erneuten Beteiligung i. V. m. dieser Beteiligung). Zu diesem Zweck wurde im Jahre 2021 eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Budenheim und der „Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen“ im Entwurf vorbereitet, jedoch noch nicht unterzeichnet. Die UNB teilt mit, dass dieser Weg der Abarbeitung der Eingriffsregelung aktuell nicht gesichert ist. Es sollen derzeit möglichst keine neuen Verträge geschlossen werden, und da dieser Vertrag noch nicht unterzeichnet wurde sind zunächst weitere Gespräche mit der Kreisverwaltung erforderlich. Die UNB bittet diesbezüglich um Rücksprache.</p>	<p>Der Sachverhalt wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Bedingt durch personelle Änderungen im Vorstand der Stiftung hat sich leider im Nachgang seitens der Stiftungsaufsicht herausgestellt, dass die Stiftung aktuell formell nicht geschäftsführend tätig sein kann, so dass nun im Nachgang die formelle Nachbesserung seitens der Kreisverwaltung erfolgen muss. Es wird jedoch seitens der Kreisverwaltung schriftlich versichert, dass die Stiftung bald wieder handelsfähig sein wird und der Vertrag soll in den nächsten Monaten unterzeichnet wird.</p>	<p>Ein Satzungsbeschluss ist nicht zu empfehlen, da der Ausgleich aktuell nicht in Gänze rechtlich gesichert ist, wenngleich er in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages Aussicht gestellt ist.</p> <p>Der Satzungsbeschluss soll nach Vorliegen des unterzeichneten Vertrages gefasst werden.</p> <p>In der Gesamtabwägung kann aber jetzt schon festgehalten werden, dass die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen (vorbehaltlich des abzuschließenden Vertrages) vereinbar ist und somit Planreife im Sinne des § 33 BauGB hergestellt werden kann.</p> <p><b>BAUAUSSCHUSS</b>                  Ja:                  Nein:                  Enthaltungen:</p> <p><b>GEMEINDERAT</b>                  Ja:                  Nein:                  Enthaltungen:</p>

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	Struktur und Genehmigungsdirektion Süd	Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Keine Kommentierung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
5.1	Deutsche Telekom	<p>Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>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.</p>	<p>Gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde in der Bekanntmachung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da sich die eingegangene Stellungnahme nicht auf geänderten Gutachten und Schallschutzfestsetzungen bezieht, kann sie unkommentiert bleiben, zumal der in der Stellungnahme vorgebrachte Sachverhalt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist und bereits in den vorherigen Verfahrensschritten Gegenstand der Abwägung war.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
5.2	Deutsche Telekom	Allgemeine Hinweise zu erforderlichen Mindestabständen der geplanten Baumpflanzungen, Leitungskordinierung, persönliche Dienstbarkeiten in Bereichen mit Leitungen der Telekom.	<p>Gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde in der Bekanntmachung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da sich die eingegangene Stellungnahme nicht auf geänderten Gutachten und Schallschutzfestsetzungen bezieht, kann sie unkommentiert bleiben, zumal der in der Stellungnahme vorgebrachte Sachverhalt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist und bereits in den vorherigen Verfahrensschritten Gegenstand der Abwägung war.</p>	Kein Beschluss erforderlich.