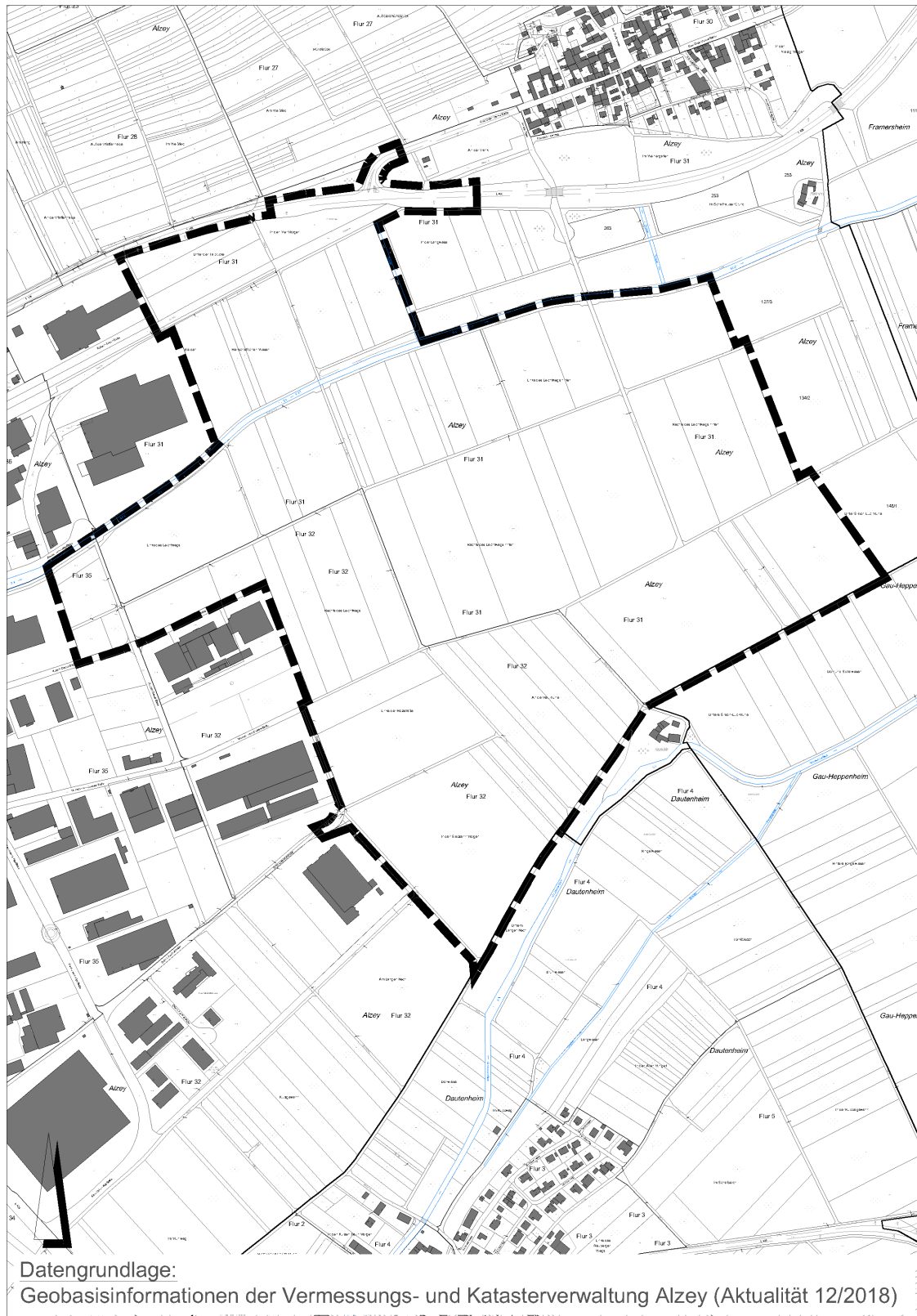


BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan Nr. 79d „Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente“



- a) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- b) Anhörung bzw. Beteiligung im Hinblick auf eine Überplanung / beabsichtigte Außerdienststellung von Wirtschaftswegen

Zu a):

Der Rat der Stadt Alzey hat am 21.07.2022 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79d „Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente“ (Stand 07/2022) zum Zweck der erneuten öffentlichen Auslegung gebilligt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Osten der Gemarkung Alzey in Flur 31, 32 und 35 und wird begrenzt

- im Norden bzw. Nordwesten durch die Selz (südliche Grenze der Parzellen Flur 36 Nr. 79/15 sowie Flur 31 Nr. 203/6, 203/7, 207 und 257) bzw. die L 406 (südliche Grenze der Parzellen Flur 31 Nr. 9/3 und 266),
- im Osten durch die östliche Grenze der Parzellen Flur 31 Nr. 224, 212 bzw. 126/2, 135 und 147,
- im Süden bzw. Südosten durch die nördliche Grenze der Parzellen Gemarkung Gau-Heppenheim, Flur 2 Nr. 71 (Gemeindegrenze Alzey), Gemarkung Alzey Flur 32 Nr. 76 und Gemarkung Dautenheim Flur 4 Nr. 83 (Langer Rechweg) sowie die Rudolf-Diesel-Straße (nördliche Grenze der Parzellen Flur 35 Nr. 34/10, Flur 32 Nr. 26/2 und 27/2),
- im Westen bzw. Südwesten durch die westliche Grenze der Parzellen Flur 32 Nr. 69/2 (Fahrweg), durch die östliche Grenze der Parzellen Flur 32 Nr. 32/3 und 32/5 (Otto-Lilienthal-Straße) sowie Nr. 27/5 und 27/3 (Lufthansa Aero) bzw. Flur 35 Nr. 24/33 (Toom-Baumarkt).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 78 ha und beinhaltet – neben zahlreichen städtischen Parzellen (überwiegend Straßen, Wege, Gewässer, etc.) sowie dem Einmündungsbereich der Gau-Odernheimer-Str. in die L 406 - folgende Parzellen:

Flur 31: Nr. 97/3, 98/2, 99/2, 109/1, 109/2, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116/2, 117/2, 118/2, 120/2, 123/2, 124/2, 125/2, 126/2, 127/3 teilweise, 135, 136, 137, 138/3, 139, 140/1, 141, 142, 143/1, 143/2, 145, 146, 147, 200/5, 210, 211, 212, 225, 266 teilweise (L 406),

Flur 32: Nr. 28, 29/1, 29/2, 29/3, 32/4, 32/6, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45/1 teilweise, 46/9 teilweise, 46/10 teilweise,

Flur 35: Nr. 24/34, 24/35, 24/36, 25/3, 26/13, 99/19, 111/2, 112/1.

Neben dem Plangebiet werden im Bebauungsplan noch folgende Teilgeltungsbereiche für externe Kompensationsmaßnahmen (PIK: produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen; CEF: vorgezogene Artenschutzmaßnahmen) ausgewiesen:

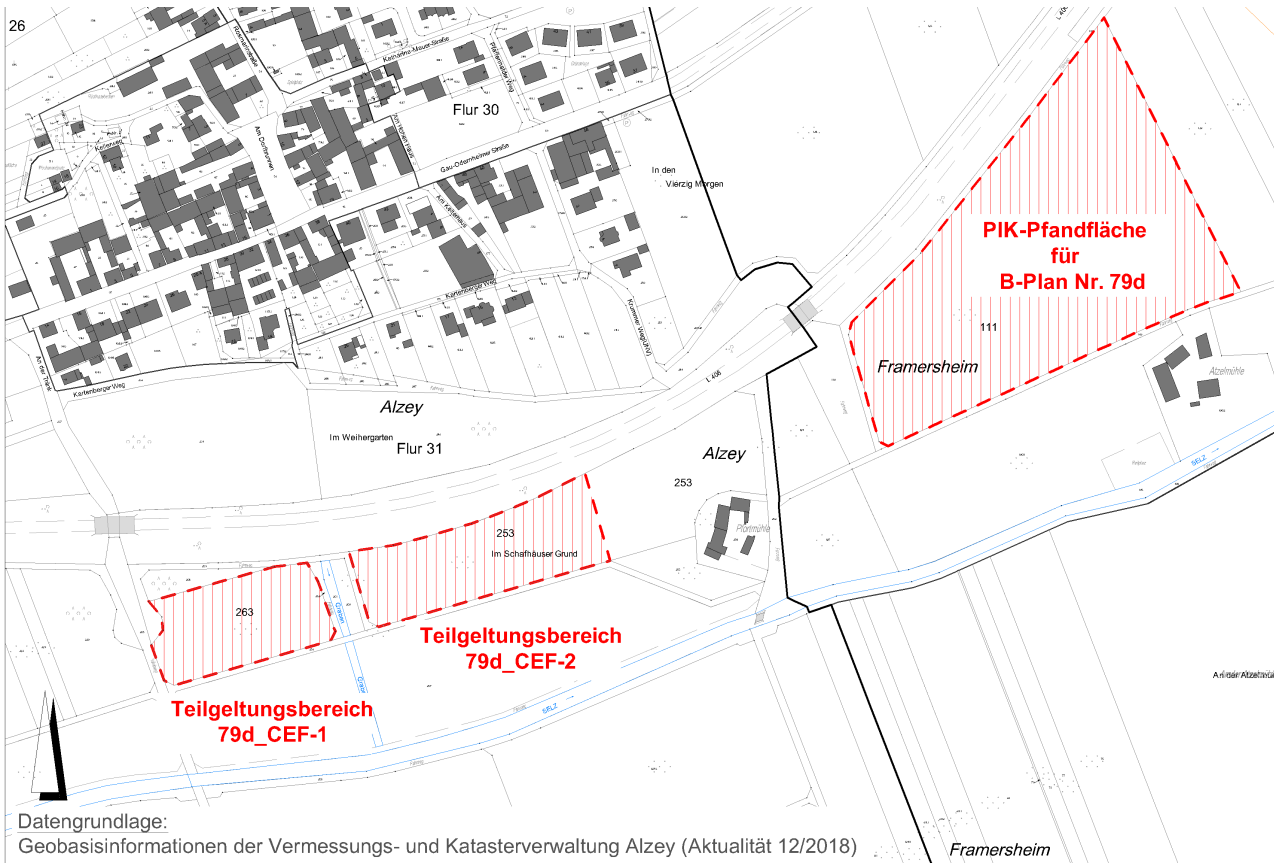
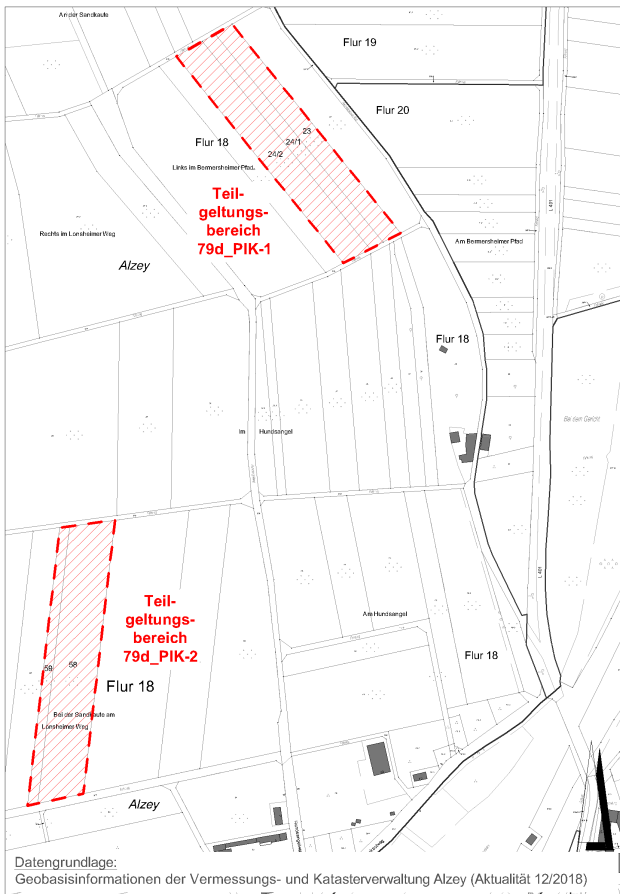
- Der Teilgeltungsbereich 79d_PIK-1 (ca. 13.869 qm) liegt im Norden der Gemarkung Alzey in Flur 18 und beinhaltet die Parzellen Nr. 23, 24/1 sowie 24/2.
- Der Teilgeltungsbereich 79d_PIK-2 (ca. 12.220 qm) liegt im Norden der Gemarkung Alzey in Flur 18 und beinhaltet die Parzelle Nr. 58 und 59.
- Der Teilgeltungsbereich 79d_PIK-3 (ca. 18.750 qm) liegt im Westen der Gemarkung Alzey in Flur 38 und beinhaltet die Parzellen Nr. 21 und 22.
- Der Teilgeltungsbereich 79d_PIK-4 (ca. 16.138 qm) liegt im Westen der Gemarkung Alzey in Flur 38 und beinhaltet die Parzelle Nr. 56.
- Der Teilgeltungsbereich 79d_CEF-1 (ca. 6.274 qm) liegt zwischen der L 406 und der Selz westlich der Pfortmühle, in der Gemarkung Alzey in Flur 31 und beinhaltet die Parzelle Nr. 263.
- Der Teilgeltungsbereich 79d_CEF-2 (ca. 8.231 qm) liegt zwischen der L 406 und der Selz westlich der Pfortmühle, in der Gemarkung Alzey in Flur 31 und beinhaltet einen Teilbereich der Parzelle Nr. 253.

Außerdem wird der naturschutzrechtliche Ausgleich durch Kompensationsmaßnahmen auf folgender Fläche außerhalb der Planungshoheit der Stadt Alzey gewährleistet:

- PIK-Pfandfläche auf der Gemarkung Framersheim, Flur 2 Nr. 111 (ca. 33.170 qm)

Die genaue Abgrenzung der Teilgeltungsbereiche sowie der PIK-Pfandfläche auf der Gemarkung

Framersheim ist den beigefügten Lageplänen zu entnehmen.



Durch den Bebauungsplan sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden „Industriegebiets Ost“ sowie für den Bau einer großräumigen Entlastungsstraße („Osttangente“) zur Erschließung weiterer Gewerbeflächen geschaffen werden.

Entsprechend § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz – PlanSiG) wird **die erneute öffentliche Auslegung (Offenlage-2) mit Einsichtnahme im Rathaus durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt.**

Somit wird der Entwurf des Bauleitplanes, bestehend aus

- a) der Planzeichnung
- b) dem Satzungstext,
- c) der Begründung sowie dem Umweltbericht (beides inkl. Anlagen),

vom 15.08.2022 bis 16.09.2022

auf der Internetseite der Stadt Alzey unter „www.alzey.de/de/rathaus/bauleitplaene/bauleitplanung.php“ zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Ergänzend dazu wird gem. § 3 Abs. 2 PlanSiG ein zusätzliches Informationsangebot ermöglicht, d.h. es besteht die Möglichkeit, eine Zusendung der Unterlagen anzufordern oder eine Einsichtnahme der Unterlagen in der Stadtverwaltung nach vorheriger Terminabsprache vorzunehmen. Zwecks Anforderung von Unterlagen oder Terminabsprache wenden sie sich bitte telefonisch (Telefon 06731/495-502) oder per Mail (annette.schneider@alzey.de) an Frau Schneider.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu dem Planentwurf telefonisch (während der Dienststunden) zur Niederschrift oder schriftlich - auch elektronisch z.B. per Fax oder Mail oder in sonstiger Weise - abgeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Aufgrund der Sondersituation "COVID-19" wird darum gebeten, Einwendungen möglichst per Mail einzureichen (Kontaktdaten siehe oben). Die Abgabe von Erklärungen zur Niederschrift bei der Behörde sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung (Kontaktdaten siehe oben) möglich.

Neben dem Entwurf des Bauleitplans werden folgende umweltbezogene Informationen bzw. Planungen und Gutachten auf der Internetseite der Stadt Alzey unter www.alzey.de zur Einsichtnahme bereitgestellt:

❖ **Umweltbericht (Dörhöfer & Partner, 07/2022)**

Der Umweltbericht enthält sämtliche gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalte, so v.a. eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, eine Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden – dies u.a. mit einer schutzgutbezogenen Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einer schutzgutbezogenen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung, einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Kompensation in Form von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs, Produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (PIK) in den externen Teilgeltungsbereichen PIK-1 bis PIK-4 bzw. auf einer vertraglich zu sichernden Fläche in der Gemarkung Framersheim PIK-5, CEF-Maßnahmen in den externen Teilgeltungsbereichen CEF-1 und CEF-2), einschließlich evtl. Überwachungsmaßnahmen, einer Darlegung der Ergebnisse der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, einer Beschreibung von Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind; sowie zusätzliche Angaben (Beschreibung von verwendeten technischen Verfahren und von Monitoring-Maßnahmen sowie eine Referenzliste der Quellen) und eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung.

❖ Fachgutachten:

- **Anlage 1 zum Umweltbericht: Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Viriditas Thomas Merz, 11/2018)**

Die Artenschutzrechtliche Prüfung enthält u.a. Informationen zu den rechtlichen Grundlagen, eine Bestandsaufnahme in Form einer Standortcharakterisierung, eine Biotoptypenkartierung mit kartografischer Darstellung und eine Beschreibung des Bestands. Insbesondere wird das Vorkommen streng bzw. europarechtlich geschützter Arten geprüft und anhand einer Konfliktanalyse wird die Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten im Hinblick auf die Planung ermittelt. Im Falle einer Betroffenheit werden erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG skizziert.

- **Anlage 2 zum Umweltbericht: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Viriditas Thomas Merz, 07/2020)**

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag enthält - neben Informationen zu den rechtlichen Grundlagen und einer Kurzcharakteristik des Plangebiets – v.a. Aussagen zur Betroffenheit der im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung im Plangebiet nachgewiesenen streng geschützten Arten (Zauneidechsen, Wechselkröten, Knoblauchkröte, Feldvogelarten, Fledermäuse). Es werden Möglichkeiten zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände der streng geschützten Arten aufgezeigt und Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes und zum Schutz der Individuen streng geschützter Arten vorgeschlagen (CEF-Maßnahmen zur Umsiedlung betroffener Tiere, Schutzmaßnahmen im Rahmen der Erschließung und Bebauung). Außerdem werden Aussagen zum Monitoring und zum Risikomanagement getroffen.

- **Anlage 3 zum Umweltbericht: Klimaökologisches Gutachten (Lohmeyer GmbH, 04/2020)**

Das Klimaökologische Gutachten enthält u.a. eine Beschreibung des Untersuchungsgebiets, eine Erfassung der Meteorologischen Daten, Kaltluftsimulationen, Windfeldberechnungen, Ermittlung der Thermischen Verhältnisse am Tag, Ergebnisse der Kaltluftsimulationen sowie der Windfeldberechnungen sowie Planungsempfehlungen.

- **Anlage 4 zum Umweltbericht: Verschattungsstudie Reptilienschutz (Beschattung von Zauneidechsenlebensräumen durch die geplante Bebauung; Büro Viriditas Thomas Merz, 03/2022)**

Im Gutachten zur Beschattung von Zauneidechsenlebensräumen werden die Auswirkungen des Schattenwurfes durch die geplante Bebauung auf die Reptilienlebensräume anhand eines 3D-Geländemodells überprüft und mögliche Lösungsvorschläge zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erarbeitet.

- **Anlage 1 zur Begründung: Kampfmittelvorerkundung (LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH, 11/2017)**

Die Kampfmittelvorerkundung liefert anhand einer Auswertung historischer Luftaufnahmen sowie schriftlicher Quellen Erkenntnisse über eine mögliche Belastung mit Kampfmitteln.

- **Anlage 2 zur Begründung: Zwei Geotechnische Gutachten (IBG Ingenieurbüro für Geotechnik, 07/2019)**

Die geotechnischen Gutachten enthalten u. a. Aussagen zu den durchgeführten Untersuchungen, zur geografischen Lage und Topografie des Plangebiets, zur Erdbebenzone, zu den Untergrundverhältnissen, zur Hangstabilität, den Bodenkennwerten, zum geologischen Schichtenaufbau, zur abfalltechnischen Beurteilung, zu den Grundwasserverhältnissen und zur Untergrunddurchlässigkeit und zur Tragfähigkeit des Untergrunds. Zudem wurden aus diesen Ergebnissen geotechnische Folgerungen zur Gründung und zum Schutz vor Wasser (Bauwerksabdichtung) abgeleitet und Hinweise zur Bauausführung gegeben. Außerdem werden Empfehlungen zum Aufbau der Verkehrsflächen bzw. des Brückenbauwerks und Aussagen zur Versickerungsfähigkeit/Wasserdurchlässigkeit getroffen.

- **Anlage 3 zur Begründung: Verkehrsgutachten (HEINZ + FEIER GmbH, 06/2022)**

Das Verkehrsgutachten enthält u.a. Aussagen zur bestehenden und zukünftigen Verkehrsbelastung sowie Leistungsfähigkeitsberechnungen der Straßen und Knotenpunkte.

- **Anlage 4 zur Begründung: Schalltechnisches Gutachten (GSB Schalltechnisches Beratungsbüro, 06/2022)**

Das schalltechnische Gutachten enthält u.a. Aussagen zu bestehenden und zu den künftig zu erwartenden Schallquellen / - Emissionen (Gewerbelärm und Verkehrslärm) und zu den daraus zu erwartenden Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes; es

erfolgt eine Bestimmung der Emissionskontingente für die Teilflächen des Plangebiets, als Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplan zur Vermeidung schalltechnischer Konflikte.

- Anlage 5 zur Begründung: Visualisierungen (EGA, 07/2022)

In den Visualisierungen (bestehend aus Visualisierungen aus einer Präsentation für den Stadtrat vom 09.03.2022 sowie Visualisierungen zu den Kulturdenkmälern „Mohrenmühle“ und „Atzelmühle“) werden mögliche zukünftige Baukörper im Plangebiet in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen aus verschiedenen Blickwinkeln dargestellt.

❖ Genehmigungen sowie - nach Einschätzung der Stadt Alzey wesentliche - bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:

Art der vorhandenen Information	Thematischer Bezug bzw. schlagwortartige Charakterisierung der behandelten Umweltthemen
Bescheide der SGD Süd (Neustadt) vom 17.02.2020 bzw. 18.09.2020	Ausnahmegenehmigungen von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für die Umsiedlung von Zauneidechsen (<i>Lacerta agilis</i>)
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: - 6 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie anerkannten Naturschutzverbänden	- Gewässer- und Hochwasserschutz, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser, Niederschlagswasser), - Bergbau/Altbergbau, Boden und Baugrund, Radonprognose - Emissionsschutz, Immissionsschutz, - Artenschutz, - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Freiflächengestaltung, Beleuchtung)
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Offenlage-1): - 27 Stellungnahmen und Eingaben aus der Öffentlichkeit - 13 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie anerkannten Naturschutzverbänden	- Gewässer- und Hochwasserschutz, Hochwassergefährdung, - Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser, Niederschlagswasser), - Bergbau/Altbergbau, Boden und Baugrund, Radonprognose - Immissionsschutz, - Artenschutz, - Klimaschutz, - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Freiflächengestaltung, Beleuchtung) - Flächenverbrauch, Neuversiegelung, - Landschaftsbild, - Verkehrsbelastung, - Beeinträchtigung der Selz / bestehender Renaturierungsbereiche

Zu b):

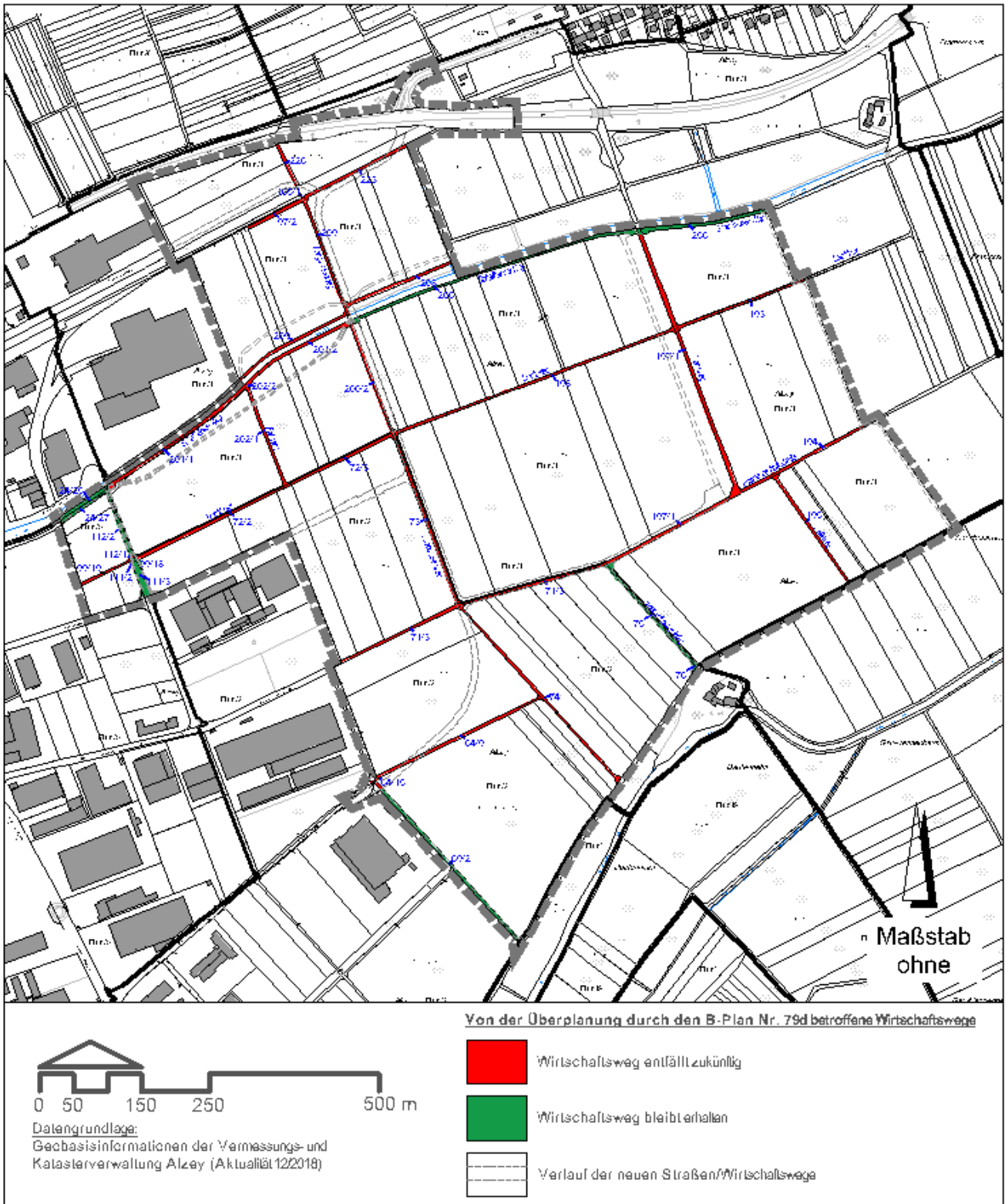
Bei Wirtschaftswegen, die in einem Flurbereinigungsverfahren entstanden sind, sind die Regelungen des jeweiligen Flurbereinigungsplanes zu beachten. Daher muss, wenn diese Wege mit einem Bebauungsplan überplant werden sollen, eine Außerdienststellung bzw. eine Änderung des flurbereinigungsrechtlichen Sonderregimes erfolgen, auch unabhängig davon, ob sie künftig wieder als Wirtschaftswege festgesetzt werden oder nicht.

Durch den Bebauungsplan Nr. 79d werden die nachfolgend aufgelisteten Wirtschaftswegeparzellen ganz oder teilweise überplant, die im Flurbereinigungsverfahren Alzey A 653 (Besitzübergang: 1957) bzw. Alzey-Schafhausen Az.: 543-04-4362 (Besitzübergang 1996) entstanden sind:

1. Flur 31 Nr. 226, 209 und 200/2 (Teil des Langwiesenwegs); 97/2, 165/1, 223, 208 (teilweise), 209 (teilweise); 201/1, 201/2, 206, 256 (Teil des Schafhäuser Wegs); 198 und 193 (teilweise) (Teil des Leichtwegs); 197/1 (Tränkweg); 194 (Teil der ehemaligen Holzstraße); 195.
2. Flur 32 Nr. 72/2 und 72/3 (Teil des Leichtwegs); 73 und 74 (Teil des Langwiesenwegs); 71/3 (Teil der ehemaligen Holzstraße); 75 und 76 (teilweise) (Heppenheimer Weg), 64/9, 64/15, 69/2.
3. Flur 35 Nr. 24/25 und 24/27 (jeweils teilweise), 99/18, 99/19, 111/2, 112/1, 112/2, 111/3 (teilweise, Teil der Rudolf-Diesel-Straße).

Daher soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 79d die Ausserdienststellung / Änderung des flurbereinigungsrechtlichen Sonderregimes aller o.g. Wirtschaftswege bzw. Teilstücke erfolgen.

Die von der Überplanung / beabsichtigten Außerdienststellung betroffenen Wirtschaftswege im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79d können dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden.



Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang das Bestandsinteresse der Teilnehmer der Flurbereinigung, insbesondere an einem durch einen Wirtschaftsweg vermittelten konkreten Erschließungsvorteil, mit den für die Änderung sprechenden öffentlichen oder sonstigen Belangen

abzuwägen.

Die Stadt Alzey ist sich in diesem Zusammenhang bewusst, dass die Erhaltung der Wege für die ehemalige Teilnehmergeinschaft ein hohes Gut darstellt, nicht zuletzt, weil die Wirtschaftswege wesentlich über ihre Flächenabzüge ermöglicht wurden. Dem steht jedoch die kommunale Aufgabe gegenüber, Gewerbeflächen für die Erweiterung bestehender und die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bereitzustellen. Dieser kommunalen Daseinsvorsorge kommt aus kommunaler Sicht ein ebenso hohes Gewicht zu.

Die Stadt Alzey hat sich daher eingehend mit der Erforderlichkeit der betroffenen Wege für den landwirtschaftlichen Verkehr auseinandergesetzt und die Interessenslage an einem Fortbestehen der einzelnen Wege eingehend geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung wird im Kapitel 4.5 (Überplanung / beabsichtigte Außerdienststellung von Wirtschaftswegen durch Satzung) der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79d näher erläutert.

Da alle wichtigen Wegebeziehungen durch das Plangebiet hindurch grundsätzlich erhalten bleiben und die Bewirtschaftung der direkt an das Plangebiet angrenzenden (aber ausserhalb des Plangebiets liegenden) landwirtschaftlichen Flächen über bestehende Wirtschaftswege ausserhalb des Plangebiets – in Verbindung mit einem neugeplanten 4 m breiten Wendeweg innerhalb des Plangebiets entlang der östlichen Plangebietsgrenze – sichergestellt werden kann, werden die Belange der Landwirtschaft nicht unangemessen beeinträchtigt.

Somit wird dem Erhalt der Wegeparzellen als exklusive Wege der Landwirtschaft gegenüber dem Belang der kommunalen Daseinsvorsorge (Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Erweiterung bestehender und die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben) **kein** Vorrang eingeräumt.

Hinweis Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LDStG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches mit ausliegt bzw. auf der Internetseite der Stadt Alzey abgerufen werden kann.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist auch unter der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachungen“ auf der Homepage der Stadt Alzey unter www.alzey.de einsehbar.

Alzey, den 01.08.2022
Stadtverwaltung Alzey
Fachbereich 5 – Bauen und Umwelt

Gez. Dr. Hans-Werner Stark
Erster Beigeordneter