



BEBAUUNGSPLAN „WESTLICH APPENHEIMER STRASSE“

Stadt Gau-Algesheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

Stand: 04.10.2023



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>INHALT:</u>	Seite
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	2
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss.....	4
3. Beschreibung des Geltungsbereiches.....	5
4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	6
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen	6
4.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben.....	9
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Abtlagerungen und zur Radonprognose	10
5. Erschließung.....	11
5.1 Versorgung.....	11
5.2 Entsorgung.....	11
5.3 Verkehr.....	12
6. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3 Bauweise / Hausformen	14
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche	15
6.5 Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke	15
6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	15
6.8 Ausschluss von bestimmten Luft verunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).....	16
6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	16
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
7.1 Dächer.....	17
7.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
8. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz	21
8.1 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes.....	22
8.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt-bzw. naturschutzfachlicher Sicht	22
8.3 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung	22
8.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	23
8.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse	27
9. Umsetzung der Planung.....	28
9.1 Eigentumsverhältnisse	28
9.2 Bodenordnung.....	28
9.3 Kosten, Finanzierung.....	28

Anlagen:

• **Anlage 1: Artenschutzprognose**

PLAN B GBR. (2022): *STADT Gau-Algesheim – Artenschutzprognose
zum Projekt Baugebiet „Westlich Appenheimer Straße“*. Bingen am Rhein, 2022

Begründung gemäß § 2a BauGB:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Appenheimer Straße“ wird erforderlich, um den Bedarf der Stadt Gau-Algesheim an benötigtem Wohnbauland in Sinne der Nachverdichtung zu decken. Es handelt sich um einen auf allen Seiten bereits von wohnbaulichen Nutzungen umgebenen Innenbereich in den Siedlungsstrukturen der westlich der Appenheimer Straße und östlich der Caprino-Veronese-Straße.

Durch die Umnutzung dieses Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit soll eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und weitgehend erschlossenen Gebiet geschaffen werden, wie es auch den aktuellen landes- und regionalpolitischen Vorgaben entspricht (z. B. des LEP IV; Stichwort *‘Innenentwicklung vor Außenentwicklung’*). Zudem folgt die Planung dem Grundsatz § 1a Abs. 2 BauGB S. 1. Hierbei soll *„mit Grund und Boden (...) sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“*.

Vorgesehen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Herstellung von insgesamt vier attraktiven Wohnquartieren in Form einer aufgelockerten Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen, sodass die grundsätzliche Standortfrage bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt wurde.

Somit sind mehrere Belange, die nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen sind, bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung, so v. a. (Nummerierung gemäß der Auflistung in diesem § 1 Abs. 6 BauGB)

- „2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...),*
4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...).*“

Schließlich sind im Rahmen der vorliegenden Planung aber auch die Belange

- *des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB)*

in hohem Maße zu beachten und in die Gesamt-Abwägung einzustellen.

Der im vorliegenden Fall zunächst von privater Seite angeregte Umnutzungswunsch entspricht in vollem Umfang dem kommunalen Willen der Stadt Gau-Algesheim, da.....

- für die benötigte Schaffung von Wohnraum durch diese Nachverdichtung somit keine bzw. zumindest in diesem Umfang weniger Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden müssen,
- hier die Schaffung des benötigten Wohnraums nach den Vorstellungen der Stadt (als Planungsträger der Bauleitplanung und Vertragspartner des Trägers), gleichzeitig aber in finanzieller Vorleistung durch einen Erschließungsträger realisiert werden kann,
- die fußläufige Nähe zum engeren Stadtzentrum, zur Nahversorgung, zu zahlreichen Einrichtungen der Infrastruktur (Kita, Schulen, Stadtverwaltung, Kreisverwaltung und weitere Behörden etc.) sowie zu Bushaltestellen, zum Bahnhof (ca. 1,3 km fußläufig) sowie zu lokalen und regionalen Radwegen vielfältige Anreize zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr zur Folge hat,
- die Lage nahe der L 415 bewirkt, dass auch der motorisierte Verkehr weitgehend außerhalb von eigentlichen Wohngebieten (mit engeren Straßen etc.) fließt,
- der Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (bei Einhaltung vom mehreren Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung) vertretbar ist,
- und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Planung sprechen.

Auch der für Eigenentwicklungs-Gemeinden wie Gau-Algesheim auch im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe RROP 2014 (dort Grundsatz G 30) aufgestellten Forderung nach einer ausreichenden *Bereitstellung von Wohnungen für den örtlichen Bedarf* soll hiermit Rechnung getragen werden.

Aus den genannten Gründen hat die Stadt nun die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen, der eine organische Arrondierung südlich des Gebietes des Bebauungsplanes „Appenheimer Straße / An der Layenmühle“ (der seit 1976 rechtskräftig ist) sowie östlich des Gebiets des Bebauungsplanes „Blätterweg“ (der seit 1990 rechtskräftig ist) vorsieht (dazu s. Übersichtskarte auf der Planzeichnung sowie Abb. 1).

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Zur Verwirklichung der in Kap. 1 genannten städtebaulichen Ziele hat der Rat der Stadt Gau-Algesheim daher am 16.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Appenheimer Straße“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich der Gemarkung Gau-Algesheim und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Da es sich aber mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,23 ha um einen relativ kleinen Innenbereich handelt, in dem jedoch relativ viele öffentliche und private Belange berührt werden könnten und für dessen (rückwärtige) Bebauung zudem eine eigene Erschließung erforderlich wird, kann das geplante Vorhaben nicht sinnvoll als Innenbereichs-Vorhaben nach § 34 BauGB entwickelt werden.

Es muss somit über die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in diesem Teilbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Da der Bebauungsplan ausdrücklich eine Nachverdichtung und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, kann er als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Sinne des § 13a BauGB im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche (deutlich) unter 20.000 qm liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Der § 13 Abs. 2 BauGB definiert die Möglichkeiten zur Vereinfachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Da es sich, wie oben bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4

BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Gau-Algesheim:

Flur 11: Flurstück 22/5 (teilweise), Flurstück 22/7, Flurstück 22/8, Flurstück 22/9, Flurstück 22/10, Flurstück 22/11

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes von Gau-Algesheim, unmittelbar angrenzend an die Appenheimer Straße im Osten sowie an die Caprino-Veronese-Straße im Westen. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar (ca. 800 m bis zum Marktplatz), ebenso befinden die Lebensmittelmärkte sich in erreichbarer Nähe (ca. 1,3 km). Der Bahnhof ist ebenfalls ca. 1,3 km entfernt.

Im Süden und Norden grenzt der Geltungsbereich an private Hausgärten an. Zudem umgibt der Geltungsbereich ein bereits bestehendes privates Wohnhaus. Die Lage des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 1: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (rote Strichlinie, unmaßstäblich).

[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Geobasisdaten: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVerMGeo)].

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Nachfolgend werden einige wesentliche Parameter des Geltungsbereiches stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-

Zuordnung: Landkreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Gemarkung Gau-Algesheim.

Größe: ca. 0,23 ha

Aktuelle

Raumnutzung: Es handelt sich bei der von Westen nach Osten abfallenden Fläche des geplanten Wohngebietes um einen unstrukturierten Privatgarten mit überwiegend grasig-krautigen Flächen.

Die geplante Verkehrsfläche im Norden stellt sich als unversiegelte Wegefläche dar.

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- **Regionalplanung**

(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP 2014 -, in Kraft getreten am 23.11.2015):

- Der RROP 2015 weist die Stadt Gau-Algesheim als „Grundzentrum kooperierend“ aus.
- Im RROP sind der Geltungsbereich und seine Umgebung als 'Siedlungsfläche Wohnen' ausgewiesen (s. Abb. 2).

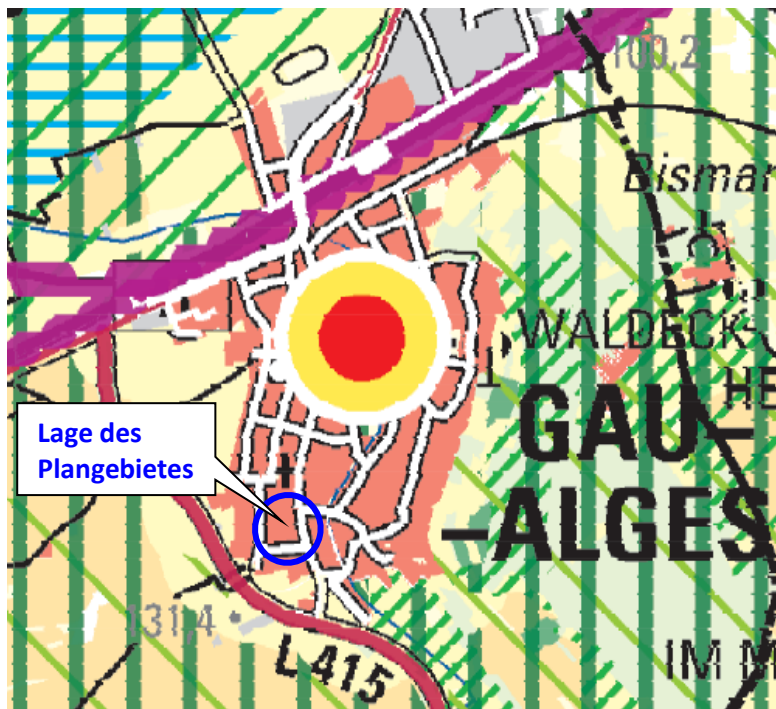


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2015 (unmaßstäblich).

- Folgende besondere Funktionen werden der Stadt im RROP zugeordnet:
 - **Wohnen:** Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen.
 - **Gewerbe:** Ausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen über die Eigenentwicklung hinaus, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden kann.
- Somit ist es u. a. Aufgabe der Stadt Gau-Algesheim, Wohnbauflächen zu entwickeln.
- Als Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:
 - *"Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken".*
 - Als weiterer planungsrelevanter Aspekt wird in Kap. II.1.2 ('Demographische Entwicklung') des neuen RROP als Grundsatz (G 3) gefordert, dass *„unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden“* [soll]. *Dazu werden eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden“.*
 - Die vorliegende Planung trägt dem Gebot der *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* (regionalplanerisches Ziel, somit nicht der Abwägung zugänglich) in idealtypischer Weise Rechnung, indem ein im städtischen Innenbereich liegendes, teilweise bereits bebautes und weitgehend bereits erschlossenes Gelände zur gebotenen *Bereitstellung von Wohnraum* einer sinnvollen Nachverdichtung zugeführt wird. Dies stellt eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Weise (Wiedernutzbarmachung / Nachverdichtung eines vorbelasteten Gebietes) der Schaffung von Wohnbauflächen dar, da diese Fläche – wengleich hier in einem flächenmäßig relativ kleinen Umfang – durch die Entwicklung von Wohnflächen mit dazu beiträgt, Neuerschließungen in bislang unbelasteten (unversiegelten) Siedlungsrandlagen zu mindern.

Da darüber hinaus keine sonstigen planungsrelevanten Aussagen aus übergeordneten Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung erkennbar sind, welche durch die vorliegende Bebauungsplanung tangiert werden könnten, und da es sich um eine räumlich und funktional sehr begrenzte Planung mit einer konkreten Zielsetzung handelt, sind an dieser Stelle weitere (allgemeine) Aussagen zur Vereinbarkeit der Plan-Änderung mit sonstigen Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung nicht notwendig.

- **Flächennutzungsplanung:** Im wirksamen Flächennutzungsplan sind das Plangebiet und seine nähere Umgebung als Mischbauflächen dargestellt.

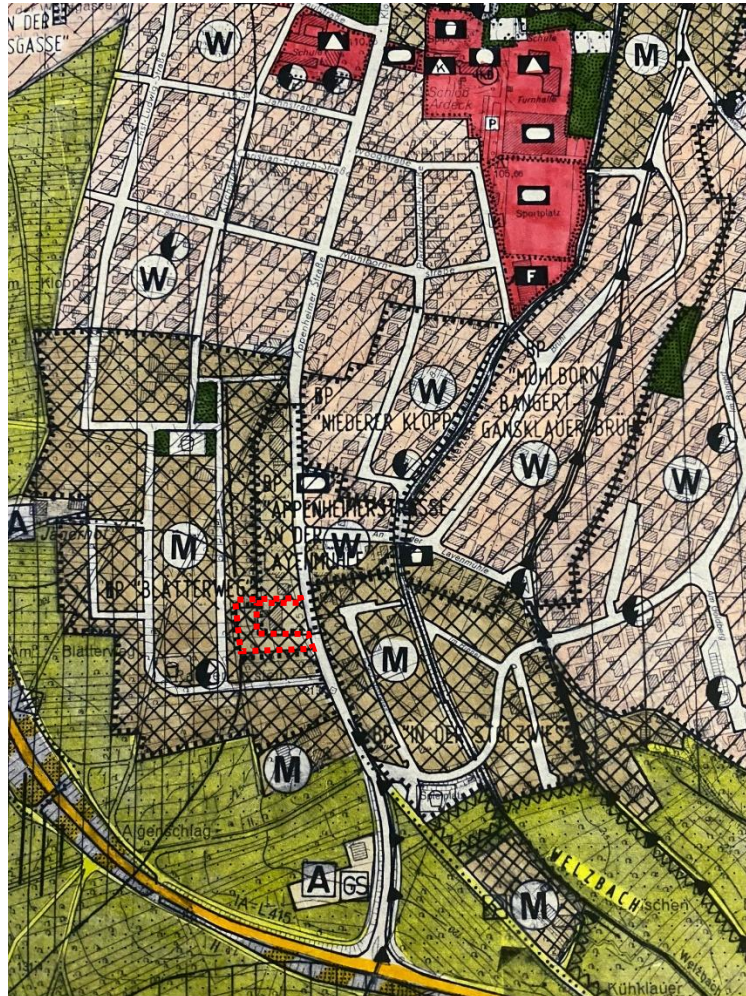


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt mit Markierung (rote Strichlinie) des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

- *Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).
Im vorliegenden Fall ist die nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche vollumfänglich als „aus dem FNP entwickelt“ anzusehen.
Eine eigenständige FNP-Änderung vorab hingegen ist dafür nicht erforderlich.*

- **Fachplanungen:** Über die im Entwurf bereits vorliegende Wohngebietsplanung für den Geltungsbereich hinaus sind keine sonstigen planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

4.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder –objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):
Es sind keine Natura2000-Gebiete in der näheren und weiteren Umgebung (bis 1,0 km Entfernung) von der Planung betroffen.
 - *Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura2000-Gebieten sind nicht zu berücksichtigen.*
- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Rheinhesisches Rheingebiet“ (LSG-7300-002). Im Gebiet und in der Umgebung sind sonst keine sonstigen Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht betroffen.
 - *Erhaltungsziele und Schutzzwecke von naturschutzrechtlich begründeten Schutzgebieten sind aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsbereichs nicht zu berücksichtigen.*
- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**
Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder –objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.
 - *Aussagen aus denkmalrechtlich begründeten Verordnungen sind nicht zu berücksichtigen.*
- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**
Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.
Auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer sind nicht zu beachten.
Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten [<https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/8701/>] von Überflutungen betroffen sein könnten (dazu s. aber Aussagen im nachfolgenden Kapitel). *Aussagen aus wasserrechtlich begründeten Verordnungen oder wegen sonstiger wasserrechtlicher Erfordernisse sind nicht zu berücksichtigen.*
- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**
Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.
 - *Keine zu berücksichtigenden Aspekte infolge von sonstigen Schutzgebieten.*

4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

• Baugrund / Böden

Generell sollten die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten), sowie
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik – Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)

zu berücksichtigen.

Die speziellen Anforderungen an den Baugrund und an geotechnische Aspekte sollten beachtet werden. Das Einholen eines Baugutachtens vor Baubeginn obliegt der Entscheidung des Bauherrn.

• Hangstabilität / Rutschungsgefährdung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines nachgewiesenen Rutschungsgebiets.

Alle Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind im Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Abruf: 09.05.2023) verzeichnet [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6].

• Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist der Eingriffsverursacher 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 (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

• Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planungsgebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planungsgebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Vorhabenträgers zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung /

Kampfmittelondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

5. Erschließung

5.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Versorgungsträger ist die WVR.

- **Elektrizität**

Das Baugebiet kann hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von der EWR Netz GmbH (Worms) mit elektrischer Energie versorgt werden.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die ebenfalls problemlos an das lokale Leitungsnetz angebunden werden können.

5.2 Entsorgung

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

(*Exkurs:* Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, wie die Problematik gelöst werden soll und z.B. durch die Bereitstellung entsprechender Flächen oder die Festlegung von Leitungsrechten die hierfür notwendigen Voraussetzungen schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.)

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

Da jedoch in Rheinland-Pfalz durch den § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz entsprechende Regelungsmöglichkeiten („*wo und in welcher Weise Niederschlagswasser zu verwerten oder versickert werden soll*“) ausdrücklich an den Träger der Abwasserbeseitigung verweist, fehlt es der Stadt im vorliegenden Fall an der Legitimation, Festsetzungen über die Verwertung oder Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar mit Satzungscharakter in einen Bebauungsplan aufzunehmen, da ein solches Satzungsrecht hier nur der Verbandsgemeinde zusteht.

Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält der § 9 (1) BauGB jedoch keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

Generell soll die von den privaten Flächen abzuleitende Oberflächenwassermenge möglichst geringgehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Eine Sammlung und Wiederverwertung von anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken soll durch eine privatrechtliche, vertraglich zu sichernde Regelung zwischen dem Träger der Abwasserbeseitigung bzw. der Gemeinde und den künftigen Bauherren gesichert werden.

Dabei würde sich jeder Eigentümer zur Errichtung einer Zisterne in einer bestimmten, noch festzulegenden Mindestdimensionierung und –ausstattung sowie ggf. auch zur entsprechenden Brauchwassersammlung verpflichtet. Im Bebauungsplan kann die Errichtung einer Zisterne nicht verbindlich festgesetzt werden.

Die zusätzlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind abschließend noch fachplanerisch zu konkretisieren und mit den Fachstellen (AVUS Ingelheim, Untere Wasserbehörde und SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) abzustimmen.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt. Die konkreten Modalitäten der Anbindung werden in Abstimmung mit dem AVUS Ingelheim geklärt.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Die Abholung des Abfalls erfolgt unverändert über die Bereitstellung der Müllgefäße an den von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen angrenzenden öffentlichen Straßen; Zufahrten auf die Privatgrundstücke erfolgen nicht.

5.3 Verkehr

- **Straßen / Anbindung**

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über zwei Privatstraßen im Norden und Süden des Geltungsbereichs, die im Osten an die Appenheimer Straße angrenzen.

- **Überörtlicher Verkehr / Landesstraßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Überörtliche Straßen oder entsprechende landesstraßenrechtliche Vorgaben (Bauverbotszone etc.) werden von der Planung nicht berührt.

- **Ruhender Verkehr**

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Satzung der Stadt Gau-Algesheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist zu berücksichtigen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken und gleichzeitig die in einem WA allgemein zulässigen (und somit mit der Wohnnutzung gut und sinnvoll zu vereinbarenden) Nutzungen zuzulassen.

Es sind keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) zulässig, um das Wohnen und die übrigen in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen.

Nutzungen, die stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen können und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen, sollen damit ausgeschlossen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren bestimmt.

- **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Zur optimalen Ausnutzung dieser innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken und damit zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches wird der gemäß § 17 BauNVO geltende GRZ-Orientierungswert für ein WA von 0,4 und demzufolge für die angestrebte 2-geschossige Bebauung eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Trotz der daraus resultierenden höheren Versiegelbarkeit im Geltungsbereich dient dies indirekt durchaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen Verdichtung der Wohnbauflächenbedarf teilweise an dieser bereits erschlossenen und von umgebender Bebauung geprägten (und zudem zuvor noch stärker als künftig versiegelten) Fläche befriedigt werden kann und dadurch das Erfordernis für bauliche Entwicklungen in Ortsrandbereichen gemindert wird.

Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Bauverantwortlichen möglichst wenig eingeschränkt werden. Die Bemessungen sichern eine Bebauungsform, die sich in das Orts- bzw. Landschaftsbild eingliedern kann; gleichzeitig ist aber noch genügend Spielraum für die geplante Nutzung gegeben.

Mit diesen Festsetzungen soll eine für die Situation einer Nachverdichtung angemessene Struktur geschaffen werden, die im Übrigen erfahrungsgemäß den überwiegenden Bedürfnissen der bauwilligen, einheimischen Bevölkerung entspricht.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf II festgesetzt. Für die Ermöglichung eines zweiten Vollgeschosses (u.U. Wohnnutzung auf mehr als 2 Geschossen) war auch wesentlich, dass aufgrund der Hanglage den Bauherren möglichst viel Spielraum bei der Staffelung der Gebäude eingeräumt werden soll.

- **Maximale Gebäudehöhe (GH) / Maximale Wandhöhe (WH)**

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich trotz der festgesetzten Geschossigkeit in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, zusätzlich auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.

Dieses Ziel des Einfügens ist mit der ausschließlichen Beschränkung der Geschossigkeit nicht zu erreichen, da die bauordnungsrechtlichen Spielräume bei der Definition von Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen es einem Bauherrn erlauben, durch eine geschickte Ausnutzung dieser Grenzen (v. a. bei Keller- und Dachgeschossen) tatsächlich mehr Geschosse (nur eben keine Vollgeschosse) und somit auch mehr oder weniger deutlich höher zu bauen. Außerdem wäre es möglich, die Höhe der Geschosse so hoch auszugestalten, dass eine unverhältnismäßige Baukörperhöhe erzielt werden könnte. Daher kann die städtebaulich hier erwünschte maximale Bauhöhe nur mit der konkreten Höhen-Vorgabe gesichert werden.

Die Festsetzung der Gesamthöhe der Baukörper (GH) ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung etc. zu gewährleisten.

Die Bemessungen sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen.

Die Festsetzung der Wandhöhe (WH); senkrechter Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe), bei geneigten Dächern die Trauflinie, bei Pultdächern die Trauf- und die Firstlinie) soll dazu dienen, eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Die unterschiedlichen Höhen der verschiedenen Teilbereiche im Plan resultieren im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Lagen der jeweiligen Grundstücke zum festgesetzten Bezugspunkt.

Die Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen, bspw. betrieblich oder technisch erforderliche Einrichtungen, z. B. technische Aufbauten Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um max. 1,0 m, dient einerseits der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsrandbildes und eröffnet andererseits dem Bauherrn dennoch die Möglichkeit der Errichtung derartiger funktional bedingter Anlagen.

6.3 Bauweise / Hausformen

Es werden im gesamten Geltungsbereich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um dem unterschiedlichen Nachfrage-Bedarf verschiedener Nutzergruppen gerecht zu werden, ohne jedoch eine zu hohe Verdichtung - mit einer dann zu erwartenden Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte - zu forcieren, die v. a. durch Hausgruppen entstehen könnte, und die angesichts der beschränkten Verfügbarkeit von Verkehrsflächen hier städtebaulich nicht geboten sind.

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur sowie zur Gewährleistung von ausreichenden Durchlüftungsmöglichkeiten wird für das geplante Wohngebiet grundsätzlich eine offene Bauweise (o), also mit seitlichem Grenzabstand, festgesetzt.

Diese Festsetzung weicht von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO ab, sodass sie über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert wird.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen von Grundstücken mit Einzel- und Doppelhäusern werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Es wurden für alle Hausformen eigene Baufenster festgesetzt. Die Art der Grundstücksteilung wird zwar deshalb indirekt festgeschrieben, die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung können hiermit jedoch wirkungsvoll definiert und begrenzt werden, um eine der örtlichen Situation entsprechende Bebauung zu sichern.

6.5 Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke

Es werden Festsetzungen für eine Mindestgrundstücksgröße getroffen: Diese beträgt für Doppelhaus-Grundstücke 190 m² (je Doppelhaushälften-Grundstück).

Diese Begrenzung des Untermaßes von Baugrundstücken dient der Vermeidung von unangemessenen Grundstücksteilungen bzw. Verdichtungen (u. a. auch mit der Folge eines übermäßigen, der gewünschten Gebietsstruktur nicht angepassten Fahrzeug-Verkehrs) und somit insgesamt zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind - zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken – innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

Damit derartige oberirdische Anlagen aber nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen sie außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen von 3 Metern aufweisen.

Ebenfalls zur weiteren Forcierung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken und angesichts der ausreichend bemessenen Grundstücksgrößen sind Garagen sowie Carports bzw. überdachte Stellplätze unter den in den textlichen Festsetzungen definierten Bedingungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für die Errichtung von Garagen gelten die folgenden Vorgaben:

Der festgesetzte Abstand der Garage zur Erschließungsstraße (Zufahrt) muss mindestens 3,0 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßen-nahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zur Verfügung zu stellen.

Zur Verminderung übermäßiger Versiegelungen bzw. Bodenbefestigungen sowie zur Verbesserung des Nachbarschutzes wird aber auch ein Höchstabstand der Garage zur Erschließungsstraße von 10 Metern festgesetzt.

6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die festgesetzte Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d. h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte) dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz.-Verkehr.

Da die maximale Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur gebäude-, nicht aber grundstücksbezogen festgesetzt werden kann und eine Doppelhaushälfte auf eigenem Grundstück

als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist, wird für diese explizit – im Gegensatz zum ‘reinen’ Einzelhaus – eine Beschränkung auf 1 Wohnung festgesetzt. Somit soll gerade dem Missverständnis vorgebeugt werden, dass in einem Doppelhaus 4 Wohneinheiten möglich sein könnten, was hier aus infrastrukturellen Gründen nicht erwünscht ist.

6.8 Ausschluss von bestimmten Luft verunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG).

Zwar ist der Beispielskatalog des Bundesimmissionsschutzgesetzes ersichtlich auf wahrnehmbare Luftverunreinigungen bezogen, jedoch geht es gleichwohl in § 3 Abs. 4 BImSchG ganz allgemein um Veränderungen in der natürlichen Zusammensetzung der Luft. Diese wird auch durch den Ausstoß von CO₂ verändert, sodass auch hierfür die Festsetzungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Der Ausschluss bezieht sich dabei auf bestimmte Stoffe. Dem Bestimmtheitsgebot ist dabei ausreichend Rechnung getragen, wenn die auszuschließenden Stoffe nach dem Warentyp (fossile Brennstoffe als auch Holz und Holzprodukte) festgelegt werden. Auch die Verwendung des Begriffs fossiler Brennstoffe genügt den Bestimmtheitsanforderungen.

Ein Ausschluss fossiler Brennstoffe zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann zusätzlich mit dem Schutz des Klimas vor konkreten schädlichen Umwelteinwirkungen begründet werden. Die Bauleitplanung kann dabei auch einen allgemeinen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten.

In diesem Fall ist der räumliche Bezug insbesondere durch die Lage in einem sonst vollständig bebauten Quartier innerhalb eines Talzuges gegeben. Die Durchlüftung der Appenheimer Straße und der seitlichen Talflanken (Nord-Süd-Richtung) ist gering, weil die vorwiegend westlichen Windrichtungen die Plateaulagen und die in Ost-West-Richtung gelegenen Talräume begünstigen. Um die umgebenden Wohnlagen, als auch den Standort selbst nicht noch weiter zu belasten werden die Belange der freien Wahl der Brennstoffe untergeordnet.

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs wird entlang der Geltungsbereichsgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Belange für weitere Nutzungsberechtigte zu sichern. Dieses Recht umfasst folgende Befugnisse:

- Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers und Pächters des WA1 sowie der Unterhaltungs- und Nutzungsberechtigten für die über diesen Weg angebotenen Grundstücke sowie für Rettungsfahrzeuge;
- Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Errichtung, zum Betrieb, zur Änderung und zur Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen.

Der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Bereich ist freizuhalten von Gebäuden sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern. Evtl. Schächte von Ver- und Entsorgungsanlagen sind jederzeit frei zugänglich zu halten.

Weiteres wird im Durchführungsvertrag geregelt. Zudem ist notariell eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bestellen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der Textfestsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen

Durch diese Festsetzungen soll in diesem Innenbereich ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauungs- 'Landschaft' möglichst harmonisch an die gewachsene Orts-Struktur anfügen.

Dabei wird durchaus auch Bezug genommen auf die Gestaltung der unmittelbar umliegenden Bebauung, mit der das neue Baugebiet künftig – wenngleich infolge der Lage, der Topografie und der begrenzten Einsehbarkeit nur eingeschränkt - visuell korrespondieren wird.

Daher hat der Planungsträger, nach entsprechender Erörterung im Gemeinderat, mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherren allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen.

Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Außerdem werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Dächer, solare Energiegewinnung auf Dächern, nicht überbaute Flächen, Einfriedungen und Stützmauern, Werbeanlagen und die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

7.1 Dächer

- Dachform

So sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Darüber hinaus dürfen aber auch noch Zeltdächer errichtet werden, um die in letzter Zeit zunehmend stärker nachgefragten Gebäudetypen (mit 2 Geschossen und mehr oder weniger flacher Dachneigung; bekannt u.a. als 'Toscana-Haus' oder als 'Stadtvilla' o. ä.) zu ermöglichen, zumal dieser Gebäudetyp ästhetisch mit der vorhandenen Gebäudestruktur vereinbar erscheint.

- Dachneigung

Analog auch zur diesbezüglichen Vielfalt der umgebenden Bebauung wird für die Dachneigung ein angemessener Spielraum von mindestens 20° bis höchstens 35° (Altgrad) zugestanden.

Auch dies dient der gestalterischen Absicht, zum einen die Analogie zu der von hier sichtbaren und damit ins Plangebiet hinein wirksamen traditionellen Dachlandschaft mit überwiegend stärker geneigten Dächern herzustellen und zum anderen die dann als Fremdkörper wirkenden flacheren Dächer (die nur kurz – in den 60 und 70er Jahren – verstärkt aufkamen) auszuschließen.

- Dacheindeckungen

Die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metalldächer werden zugelassen, allerdings nur, wenn sie eben nicht glänzen oder reflektieren und wenn das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln (mit der möglichen Folge einer Belastung für Boden und Grundwasser) ausgeschlossen sind.

- Dachaufbauten

Die getroffenen Vorgaben zur Gestaltung von Zwerchhäusern und Dacheinschnitten sollen die Integration in Orts- und Landschaftsbild (bei immer noch hohem Spielraum für verschiedene Bauweisen) sichern.

Die genannten Elemente werden lediglich in bestimmten Dimensionen und Abständen zu anderen Elementen bzw. zum höchsten Punkt des Hauptdaches zugelassen, um mehr oder weniger traditionelle Dachaufbauten und -proportionen zu fördern, die in der näheren Umgebung bisher auch eingehalten wurden.

- Solare Energiegewinnung auf Dächern

Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen - die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Um die grundsätzlich erwünschte Solarenergienutzung aber im Einzelfall nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird eine Ausnahme-Regelung eröffnet, wonach von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben Abweichungen zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

7.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die erläuterten Vorgaben zur Dachgestaltung hinaus werden weitere bauordnungsrechtliche Vorgaben getroffen.

- **Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem sollen damit indirekt auch die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

Zudem wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten „in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien“ anzulegen und zu unterhalten. Damit soll u. a. der in jüngerer Zeit verstärkt aufgekommenen Tendenz, Kunstrasen zu verlegen, entgegengewirkt werden. Dies ist darin begründet, dass Kunstrasen energie- und materialintensiv aus Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) hergestellt wird und – auch ohne die inzwischen von Verboten betroffenen Gummi-Granulat-Füllungen - Kunststoffpartikel in die Umwelt entlässt und irgendwann als Plastikmüll endet; dies gilt es naturgemäß zu vermeiden.

Die getroffene Festsetzung, dass „lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.

- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehrtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

• **Einfriedungen und Stützmauern**

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum städtischen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein verhindern. Die Vorgaben dazu beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum hineinwirkenden bzw. diesen zumeist sogar entscheidend prägenden Bereiche an der Grenze zu öffentlichen Straßen- und Wegeflächen. Sie gelten aber ausdrücklich in dem gesamten Bereich zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze. Damit wird klargestellt, dass die Höhenbeschränkungen nicht nur auf der unmittelbaren Grundstücksgrenze gelten.

So sind in diesem Bereich massive und somit stärker außenwirksame Elemente nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, während lichtere und damit nach außen weniger ´geschlossen` wirkende Elemente (wie Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 %) bis zu 1,50 m hoch errichtet werden können.

Hecken oder sonstige Pflanzungen hingegen, die auf den öffentlichen Raum zumeist eher belebend wirken, dürfen in Vorgartenbereichen in 2,0 m hergestellt werden, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.

Für Stützmauern gelten grundsätzlich auch die für massive Einfriedungen genannten Höhenbeschränkungen. Allerdings können für Stützmauern Ausnahmen von dieser Beschränkung zugelassen werden, sofern diese infolge stärkerer Hangneigungen zur Sicherung zur öffentlichen Straße hin erforderlich werden; in diesem Fall dürfen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m errichtet werden, sofern sie mit Natursteinmaterialien gestaltet bzw. verblendet werden. Damit werden den Bauherrn mehr Spielräume für derartige Anlagen eröffnet, was in dem teilweise topografisch stark bewegten Gelände angemessen erscheint.

Ausnahmen von den oben erläuterten Höchstmaßen werden aber – zur Vermeidung unangemessener Restriktionen für notwendige bzw. funktional gebotene Elemente im Bereich der Einfriedungen - ausdrücklich zugelassen für Elemente, welche der (ortsbildästhetisch sinnvollen) Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).

- **Werbeanlagen**

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des hier immer noch ländlich geprägten Stadtbildes auch in einem Allgemeinen Wohngebiet unbedingt notwendig erscheinen.

So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der jeweiligen gewerblichen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden 'Wildwuchs' von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von Gebäuden (häufig an Ortseinfahrten und sonstigen Siedlungsrandbereichen) zu mindern, die zunehmend von Privatleuten zur Verfügung gestellt werden und das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch (aufgrund der Anordnung in den höheren Bereichen des Gebäudes oder wegen der technischen Eigenart) stark außenwirksame Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen – grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche 'großstädtischen' bzw. 'industriell' anmutenden Elemente den immer noch dörflich geprägten Charakter Gau-Algesheims nicht beeinträchtigen.

- **Abstellplätze für Müllbehälter**

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter, die sich nahe (bis zu 8 m) einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) abzuschirmen. Dies soll dazu dienen, diese oft unschönen Elemente wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum und aus den Zufahrts- und Stellplatzbereichen zu schützen.

8. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erstellt wird, gelten die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1, wonach folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Da es sich zudem, wie in Kap. 1 bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Allerdings müssen auch die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt somit selbstverständlich auch die **Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange** ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen "(...)

7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
 - b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
 - c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
 - d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
 - e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
 - f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
 - g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
 - h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
 - i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,*
 - j) *unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, (...)"*.

Aus der Tatsache, dass kein Ausgleichserfordernis besteht, darf auch nicht pauschal abgeleitet werden, dass jeder Eingriff, der zulässig ist (wie z. B. die Rodung eines nicht zum Erhalt festgesetzten Baumes oder Gehölzstreifens), ohne Weiteres möglich ist. Denn

unabhängig davon gilt das naturschutzrechtliche, auch im Baurecht (in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB) verankerte Gebot der weitest möglichen Vermeidung von Eingriffen, welches in die Abwägung einzustellen ist.

8.1 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,23 ha auf und wird, derzeit als Privatgarten genutzt. Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Fettwiesen mit ein paar wenigen Baumbeständen. Diese Flächen besitzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie hinsichtlich der übrigen Schutzgüter eine untergeordnete Bedeutung.

In dem im Vorfeld der Bauleitplanung eingeholten Artenschutzprognose¹, welcher Anlage zur Begründung ist, findet sich eine Bestandsaufnahme in Text und Karte. Darauf basieren im Wesentlichen die nachfolgenden Aussagen.

8.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

Die planungsrelevanten Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht sind Gegenstand des Kapitels 4 der vorliegenden Begründung, auf das hiermit verwiesen wird.

Demnach sind keine Schutzgebiete (bis auf die Lage innerhalb eines großflächigen Landschaftsschutzgebiets „Rheinhesisches Rheingebiet“ (LSG-7300-002)) nach Naturschutz- und nach Wasserrecht oder Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz von der Planung tangiert. Auch sonstige Aussagen aus naturschutz- oder wasserrechtlich begründeten Verordnungen oder wegen sonstiger naturschutz- oder wasserrechtlicher Erfordernisse sind nicht zu berücksichtigen.

8.3 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung

Zur sachgerechten Bewertung des durch die Bebauungsplanung tatsächlich bewirkten Eingriffes – welcher auch ohne Ausgleichsbedarf in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen ist – soll an dieser Stelle zunächst eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung im Hinblick auf den Bodenhaushalt erfolgen, welche die Neuversiegelung als Maßstab ansetzt.

lfd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m²]
I	Allgemeines Wohngebiet	1.853
<i>I.1</i>	<i>Versiegelung resultierend aus festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ: 0,3)</i>	<i>741</i>
<i>I.2</i>	<i>maximal zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (50% von I.1)</i>	<i>371</i>
<i>I.3</i>	<i>resultierende Versiegelung</i>	<i>1.112</i>
II	Straßenverkehrsflächen	400
III	Größe des Geltungsbereiches <i>lfd.-Nr. I bis II</i>	2.253
IV	Planungsrechtlich ermöglichte Versiegelung <i>lfd.-Nr. I.3 + II</i>	1.512

Somit wird bei Realisierung des Bebauungsplans eine maximale Neuversiegelung von ca. 0,15 ha planungsrechtlich ermöglicht.

¹ PLAN B GBR. (2022): STADT Gau-Algesheim – Artenschutzprognose zum Projekt Baugebiet „Westlich Appenheimer Straße“. Bingen am Rhein, 2022

8.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Auf Grundlage der vorstehenden Bilanzierung der Neuversiegelung wird die Betroffenheit der genannten Belange bzw. der einzelnen umweltbezogenen Schutzgüter durch die Planung in folgender Tabelle kurz erörtert.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Pflanzen	<p>Der gesamte Geltungsbereich wird seit Jahrzehnten als Privatgarten genutzt und ist daher nutzungsbedingt stark anthropogen überprägt. Gehölze sind im Geltungsbereich nur vereinzelt vorzufinden.</p> <p>Die vorkommenden Biotoptypen sind häufigen anthropogenen Störungen und Beeinträchtigungen ausgesetzt, leicht ersetzbar und weisen daher eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sowie pauschal geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Planung gehen die anthropogen beeinflussten Biotoptypen zunächst fast vollständig verloren. Durch die Festsetzung, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten sind, werden jedoch neue Biotopfläche geschaffen, die im Vergleich zur derzeitigen Fettwiese eine geringfügige Aufwertung des Status quo bedeuten.</p>
Auswirkungen auf Tiere	<p>Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der intensiven Nutzung weist der Geltungsbereich eine untergeordnete Bedeutung für die Tierwelt auf. Im Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Erstellung des o. g. Artenschutzfachbeitrags eine typische Artzusammensetzung siedlungsbewohnender Vogelarten festgestellt. Planungsrelevante Brutvogelarten wurden im Geltungsbereich nicht erfasst.</p> <p>Im Vorgriff auf die Baumaßnahmen ist der Vegetationsbestandes im Bereich der geplanten Bebauung zu beseitigen. Bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten handelt es sich um weit verbreitete und wenig spezialisierte Arten mit ausreichend Ausweichbiotopen im näheren Umfeld.</p> <p>Potenziell vorkommende und daher untersuchte streng geschützte Arten wie der Feldhamster und Reptilien wurden nicht gefunden und sind demnach von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Für alle übrigen Arten bietet der Geltungsbereich keine ausreichenden Lebensbedingungen.</p> <p>Um aber negative Auswirkungen für das Schutzgut Tiere während der Bauzeit sicher ausschließen zu können, ist gemäß dem Artenschutzgutachten die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) ausschließlich „ab etwa Mitte April“ notwendig, sowie eine Ökologische Baubetreuung.</p>

Belang	Situation im Plangebiet
	<p>Bei Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die Tierwelt auszuschließen.</p>
<p>Auswirkungen auf Boden/Fläche</p>	<p>Die Böden im Geltungsbereich werden überwiegend intensiv genutzt. Gemäß der Kartierung der Bodenfunktionsbewertung des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, sind für die Böden im Geltungsbereich keine Bodenfunktionsbewertungen ausgewiesen. Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.</p> <p>Durch den gegenständlichen Bebauungsplan werden Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 0,15 ha planungsrechtlich ermöglicht (siehe Kap. 8.3). Auf diesen Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Insbesondere die Funktion als Lebensraum für Pflanzen, die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gehen dabei vollständig verloren.</p> <p>Der Verlust von Böden ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar und somit als erheblich zu konstatieren.</p>
<p>Auswirkungen auf Wasser</p>	<p>Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das dem Geltungsbereich nächstgelegene Gewässer ist der Welzbach, der ca. 100 m entfernt östlich des Geltungsbereichs verläuft.</p> <p>Als Grundwasserleiter kommen Tertiäre Mergel und Tone vor, die als Kluftgrundwasserleiter eine günstige Grundwasserergiebigkeit aufweisen. Die Grundwasserneubildung beträgt jedoch auf Grund der niedrigen Niederschläge und hohen Verdunstungsrate lediglich ca. 20 mm/a und ist somit als sehr gering einzustufen. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird größtenteils mit günstig bewertet (MUEEF 2019b). Dem Geltungsbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine geringe Eingriffsempfindlichkeit zuzuschreiben.</p> <p>Es sind keine Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Oberflächengewässer von dem Eingriff betroffen.</p> <p>Durch die planungsrechtlich ermöglichte zusätzliche Erhöhung der Versiegelung von ca. 0,15 ha wird der Oberflächenabfluss verschärft.</p> <p>Da aber das Oberflächenwasser im Gebiet für die Niederschlagswasserbewirtschaftung mittels Retentionszisternen zurückgehalten und über die belebte Bodenzone versickert werden kann, sind keine Abflussverschärfung und keine Beeinträchtigung für den Gewässerhaushalt zu erwarten.</p>

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Luft/Klima	<p>Durch geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches und dem damit einhergehenden Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist in geringem Maße eine Erhöhung der Wärmebelastung im Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten durch erhöhte Abstrahlungswerte von Wänden und Belägen zu erwarten. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der Lage ohnehin schon im wärmebelasteten Innenbereich sind die zusätzlichen Beeinträchtigungen jedoch als nicht erheblich einzustufen.</p>
Auswirkungen auf Landschaft	<p>Das Landschaftsbild ist durch das Stadtbild geprägt. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Flächen sowie die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Vorgaben dienen der Wahrung des Charakters des Stadtbildes und ermöglichen, unter Berücksichtigung der funktional und infrastrukturell erforderlichen Aspekte, eine stadtgestalterisch integrierte Entwicklung.</p> <p>Es gehen auf den völlig unstrukturierten Flächen des Plangebietes auch keine landschaftsästhetisch positiv wirkenden Flächen oder Elemente durch die Planung verloren.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>Der Geltungsbereich wird intensiv als Privatgarten genutzt. Ringsum grenzt bereits bestehende Wohn- und Mischbebauung an. Das Gebiet weist für die Erholungsnutzung eine vergleichsweise untergeordnete Bedeutung auf.</p> <p>Während der Bauzeit kommt es zu einem erhöhtem LKW-Anteil und andere durch die Bauarbeiten entstehende Emissionen, wie z. B. Baustellenlärm, Luftschadstoffe, Stäube und Erschütterungen. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der geltenden Vorschriften sowie der Durchführung gemäß dem Stand der Technik als nicht erheblich zu bezeichnen.</p> <p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind überwiegend in Form der Zunahme von Lärm durch wohnbauliche Nutzung und neu entstehenden Verkehr zu erwarten, wovon die angrenzende Wohn- und Mischbebauung am stärksten betroffen sein wird. Es ist aber nicht absehbar, dass diese Zunahme das übliche Maß überschreiten könnte, das immer gegeben ist, wenn ein Neubaugebiet in Nachbarschaft zum Bestand realisiert wird. Gesundheitsschädigende Folgen sind auszuschließen.</p> <p>Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzung, da der privaten Gartennutzung im derzeitigen Zustand nur eine sehr geringe Bedeutung für die Erholung zukommt. Es sind keine Anlagen der Erholungs-Infrastruktur und keine Rad- oder Wanderwege betroffen.</p>

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf biologische Vielfalt	Das auf vier Seiten bereits von Bebauung umgebene Gebiet weist im Hinblick auf die biologische Vielfalt dieses Kriterium eine relativ ungünstige Lage auf, da Vernetzungs- und Austausch-Beziehungen allenfalls für ubiquitäre und siedlungsangepasste Arten gegeben sind. Über der bei den Auswirkungen auf die Vegetation und die Tierwelt bereits erläuterten Beeinträchtigung hinaus ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Biodiversität durch die Planung als sehr gering zu bezeichnen. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind angesichts der Größe und der Lage des Plangebietes nicht zu erwarten, soweit die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete	Keine Natura2000-Gebiete von der Planung betroffen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Es sind voraussichtlich keine Kultur- oder Sachgüter von der Planung unmittelbar betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch die Bauleitplanung – soweit darin regelbar – bzw. durch die anschließende Erschließungsplanung gewährleistet; ansonsten kein Einfluss durch die Bebauungsplanung.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Dies ist grundsätzlich Ziel des Planungsträgers; eine Nutzung fossiler Brennstoffe wird planungsrechtlich im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Es werden keine Zielaussagen derartiger Pläne tangiert.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Die wesentliche Rechtsverordnung, die nach § 48a BImSchG zur Festlegung von Immissionswerten erlassen wurde, ist die 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft). Die 22. BImSchV enthält Grenzwerte für Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Stickoxide, Partikel und Blei in der Luft sowie Grenzwerte zum Schutz der Vegetation und von Ökosystemen. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht der Bebauungsplan die damit gesicherten Nutzungen. Deren Ansiedlung hat keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge, so dass sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität konstatieren lassen.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	Gemäß Überwachungsplan Rheinland-Pfalz sind im ländlichen Raum um Gau-Algesheim keine Störfallbetriebe gelistet, so dass Auswirkungen von schweren Unfällen auf das Plangebiet auszuschließen sind. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch nachweislich innerhalb eines Hangrutschungsgebiets. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes lassen sich keine besondere Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen, deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erhebliche nachteilige Folgen für die Umwelt haben könnten, ableiten.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bebauungsplanung – mit Ausnahme des Schutzguts Boden – keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

8.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde die oben bereits erwähnte Artenschutzprognose erstellt, die als Anlage Gegenstand der vorliegenden Begründung ist.

Aus gutachterlicher Sicht lässt sich kein artenschutzrechtliches Konfliktpotential ableiten. Es verbleibt lediglich ein Restrisiko, da im Zuge der Baufeldfreimachung (Abtrag von Oberboden im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen) Einzeltiere verletzt oder getötet werden können. Zur Vermeidung des Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist daher der Oberbodenabtrag gemäß dem Fachbeitrag ab „Mitte April“ (PLAN B GBR 2022, S. 8) durchzuführen, sowie eine ökologisch Baubetreuung vor Baubeginn.

Bei Umsetzung der Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

9. Umsetzung der Planung

9.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich derzeit im privaten Eigentum.

9.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse wird kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

9.3 Kosten, Finanzierung

Die anteilige Kostentragung wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Ortsgemeinde (als Planungsträger), der Verbandsgemeinde (als Verwaltung) und den privaten Grundstückseigentümern geregelt.

Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis.
