Enviro-Plan GmbH
Hauptstraße 34
55571 Odernheim

Tel 06755 2008 0
Fax 06755 2008 750
info@enviro-plan.de
www.enviro-plan.de

Odernheim am Glan, 11.06.2025

Bebauungsplan „Östlicher Steinwingert“
Textliche Festsetzungen

Stadt: Gau-Algesheim

Verbandsgemeinde: Gau-Algesheim

Landkreis: Mainz-Bingen

Verfasser: **Henrik Illing, M.Sc. Umweltplanung und Recht**

Martin Müller, Stadtplaner, B.Sc. Raumplanung

Entwurf

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen, in der hier angegebenen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2023 (BGBl.2023 I Nr. 88)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetze vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst durch Beschluss vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)

Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 15 Juni 1970 (GVBl. 1970 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim hat in öffentlicher Sitzung am 29.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlicher Steinwingert“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 erfolgte durch Veröffentlichung im „Amtsblatt“ Nr. 23/2024 der VG Gau-Algesheim vom 06.06.2024.

3. Beschluss über den Planvorentwurf

Der Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim hat in öffentlicher Sitzung am 29.05.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Östlicher Steinwingert“ gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. Auslegung des Planvorentwurfs

Der Planvorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.06.2024 bis einschließlich 16.07.2024 aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im „Amtsblatt“ Nr. 23/2024 der VG Gau-Algesheim vom 06.06.2024

5. Beteiligung der Behörden

Das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.06.2024 mit Frist bis einschließlich 16.07.2024.

6. Prüfung der Anregungen

Der Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB in öffentlicher Sitzung am ___.___._____behandelt.

7. Beschluss über den Planentwurf

Der Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim hat in öffentlicher Sitzung am ___.___._____ den Entwurf des Bebauungsplanes „Östlicher Steinwingert“ gebilligt und die Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

8. Auslegung des Planentwurfs

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___.___._____ bis einschließlich ___.___._____ aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im „Amtsblatt“ Nr. ___/_____ der VG Gau-Algesheim vom ___.___._____.

9. Beteiligung der Behörden

Entwurf

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ___.___._____ mit Frist bis einschließlich ___.___._____.

10. Prüfung der Anregungen

Der Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in öffentlicher Sitzung am ___.___._____ behandelt.

11. Beschluss des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in öffentlicher Sitzung am ___.___._____ als Satzung beschlossen.

12. Ausfertigung

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit gem. § 10 BauGB ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Gau-Algesheim überein.

Gau-Algesheim, den ___.___._____ _____

Michael König
Stadtbürgermeister (Dienstsiegel)

13. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB im „Amtsblatt“ Nr. ___/_____ der VG Gau-Algesheim vom ___.___._____ bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gau-Algesheim, den ___.___._____ _____

Michael König
Stadtbürgermeister (Dienstsiegel)

Entwurf

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Kindergarten
Im Bebauungsplan wird gemäß der Planzeichnung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Auf dieser gilt: Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb einer Einrichtung für die Betreuung von Kindern einschließlich der zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze.

Freizeit und Soziales
Im Bebauungsplan wird gemäß der Planzeichnung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Soziales“ festgesetzt. Auf dieser gilt: Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen insbesondere außerhalb der Kindergarten- und Schulzeiten dienen, einschließlich der zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Die Einrichtungen sollen den Kindern und Jugendlichen in deren Freizeit oder zur ergänzenden Tagesbetreuung (z. B. Ferienfreizeiten, Hausaufgabenbetreuung, Förderangebote) zur Verfügung stehen. Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt (z. B. Schlafräume, Wohnheime, Wohnungen) und Unterrichtsräume sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird gemäß Planeinschrieb auf maximal 0,5 festgesetzt.

2.2. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Planeinschrieb wird nur ein Vollgeschoss zugelassen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise sind Hausformen mit Längen über 50 m zulässig. Dabei werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baugrenzen in der Planzeichnung.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die BauNVO. Insbesondere wird auf die §§ 14, 19 Abs. 4 und 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen.

5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ und „Rad- und Gehweg“ sind als öffentliche Fläche festgesetzt.

Die Linienführung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt in Anpassung an den Bestand, wobei Kreuzungs- und Übergangsbereiche von Wegen abgerundet werden können.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist so zu gestalten, dass hier Stellplätze für den Kindergarten sowie die angrenzenden Sport- und Sozialeinrichtungen entstehen. Darüber hinaus können Stellplätze für die angrenzenden Wohn- und Freizeitnutzungen sowie insbesondere Car-Sharing- und E-Auto-Lade-Stationen geschaffen werden. Gleichzeitig ist die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ so anzulegen, dass eine Zufahrt, Zuwegung und Versorgung des Kindergartens sichergestellt werden kann. Zudem sind

Entwurf

unter anderem Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -Entsorgung notwendige Anlagen und Einrichtungen zulässig, sofern sie sich der besonderen Zweckbestimmung unterordnen.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ ist so zu gestalten, dass diese barrierearm und sicher von Radfahrern sowie Fußgängern benutzt werden kann. Zudem sind Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -Entsorgung notwendige Anlagen und Einrichtungen zulässig, sofern sie sich der besonderen Zweckbestimmung unterordnen.

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Die öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Sichtschutzhecke“ soll die bestehende Hecke erhalten und einen Sichtschutz zwischen den nördlichen Tennisanlagen und dem südlichen Kinder- und Jugendtreff sichern. Auf der öffentlichen Grünfläche sollen heimische Strauch- und Heckenarten gepflanzt werden. Auf eine ökologisch hochwertige Ausgestaltung ist hinzuwirken. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind auch technisch notwendige Nebenanlagen oder Leitungen ausnahmsweise zulässig, sofern diese der Funktion einer Sichtschutzhecke nicht entgegenstehen.

7. Umweltrelevante Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 und 25)

7.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20)

Minimierung von Versiegelung

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

Insektenfreundliche Leuchtmittel

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung (ULR 0 %) und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulicht- und UV-anteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Außenbereich (z.B. durch nächtliches Dimmen der Beleuchtung zwischen 22:00 und 05:00 Uhr).

7.2. Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber Außenlärm (Nr. 24)

Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe

Zum Schutz vor dem Gewerbelärm sind innerhalb der Fläche G1 (Anlage 4) Grundrissorientierungen in der Art vorzunehmen, dass sich keine öffenbaren Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung an Fassadenabschnitten befinden, an denen vor der Mitte des geöffneten Fensters des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums, der Immissionsrichtwert und der zulässige Spitzenpegel der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Beurteilungszeitraum Tag überschritten werden. In diesen Bereichen können Räume, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, errichtet werden.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit

- im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor der Mitte des geöffneten Fensters des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums, der Immissionsrichtwert

Entwurf

und der zulässige Spitzenpegel der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Beurteilungszeitraum Tag eingehalten werden oder

- wenn durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, die nicht durch den Nutzer verändert werden können, wie z. B. Erker, Loggia ohne und mit (Teil-)Verglasung, Balkone mit (Teil-)Verglasung, vorgehängte Glasfassaden oder Prallscheiben der Immissionsrichtwert und der zulässige Spitzenpegel der TA Lärm für den Beurteilungszeitraum Tag vor der Mitte des geöffneten Fensters eingehalten werden.

Zum Schutz vor dem Sportlärm sind innerhalb der Fläche G2 (Anlage 4) Grundrissorientierungen in der Art vorzunehmen, dass sich keine öffenbaren Fenster und Türen von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden, befinden, an denen die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenpegel der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete vor der Mitte des geöffneten Fensters und Türen des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums überschritten werden. In diesen Bereichen können Räume, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, errichtet werden.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit

- im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor der Mitte des geöffneten Fensters des Raumes, der zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt wird, die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenpegel der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden oder
- wenn durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, die nicht durch den Nutzer verändert werden können, wie z. B. Erker, Loggia ohne und mit (Teil-)Verglasung, Balkone mit (Teil-)Verglasung, vorgehängte Glasfassaden oder Prallscheiben die Immissionsrichtwerte und die zulässige Spitzenpegel der 18. BImSchV vor der Mitte des geöffneten Fensters eingehalten werden.

<u>Maßgebliche Außenlärmpegel</u>

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel (Anlage 5) nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

<u>Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen</u>

In der Gemeindebedarfsfläche „Kindergarten“ sind in den Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

7.3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Nr. 25 b)

Die in der Plandarstellung markierten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Entwurf

Innerhalb der Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gehölze bestandsnah zu erhalten. Beschädigte oder kranke Bäume oder Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Pflege- oder Rückschnitte sowie eine Auslichtung sind soweit zulässig, wie dies für Sicherheit der angrenzenden Nutzungen zweckdienlich ist, den Erhalt der Gehölzgruppe jedoch nicht gefährdet.

Entwurf

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. §§ 47 U. 88 LBAUO)

8. Dachgestaltung

Flachdächer bis zu einer Dachneigung von < 10° sind auf mindestens 2/3 ihrer Fläche extensiv oder intensiv zu begrünen. Als Mindestmaß ist dabei eine Substratdicke von 10 cm herzustellen. Zudem ist die Nutzung von Photovoltaik auf Flachdächern zulässig.

9. Begrünung ungenutzter Flächen

Im Plangebiet ungenutzte Flächen sind zu begrünen. Die Anlage von „Tiny Forests“ wird empfohlen, soweit es der Standort und nachbarliche Nutzungen zulassen.

Entwurf

HINWEISE

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Der Geltungsbereich befindet sich in großen Teilen innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Welzbach, Gewässer III. Ordnung). Es kann zu Überschwemmungen bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen (HQ extrem) kommen.

Im Risikogebiet gelten folgende Empfehlungen und Restriktionen:

- In Anbetracht der Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich ist anzuraten, das Bauvorhaben hochwasserangepasst auszuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die einschlägige Literatur hingewiesen, wie zum Beispiel:
  - Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: MUFV, Mainz 2008); https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/176957/
  - Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: BMWSB, 9. Auflage, Berlin Februar 2022)
- Informationen zur Ausdehnung des HQ extrem sowie zu der zu erwartenden Überflutungshöhe sind der Internetplattform www. hochwasserrisikomanagement.rlp.de (Wie hoch ist unser Risiko?/Hochwassergefahren- und Risikokarten) zu entnehmen, wobei HQ extrem grundsätzlich immer überschritten werden kann.
- Genauere Angaben zur Höhe des zu erwartenden Wasserstandes im Falle eines HQ extrem können bei Bedarf bei der Oberen Wasserbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kleine Langgasse 3, 55116 Mainz, Tel. 06131/2397-0) erfragt werden.
- Die Errichtung einer Heizölverbraucheranlage (HVA) im Risikogebiet gem. § 78 c (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist verboten. Ausnahme: es stehen keine anderen, weniger wassergefährdenden Energieträger, zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten, zur Verfügung oder die HVA kann hochwassersicher errichtet werden.

Behandlung Oberflächenwasser
Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Die breitflächige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, z.B. dem in Fallrohren gesammelten Dachwasser, ist wasserrechtlich zu beantragen, unabhängig davon, ob eine oberirdische Versickerung (z.B. in Mulden) oder unterirdische Versickerung (z.B. Rigolen) geplant wird.

Das Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III der vorläufigen Abgrenzung des neu auszuweisenden Wasserschutzgebietes „Bingen-Gaulsheim". Daher sind bereits im Vorfeld die folgenden Themen zu berücksichtigen:

- Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser darf nur breitflächig versickert werden (breitflächig versickern heißt Au/As ≤ 5). Unterirdische Versickerungsanlagen sind nicht zulässig.
- Die Möglichkeit zum Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen richtet sich nach den in der Ersatzbaustoffverordnung sowie den dazugehörigen Arbeitshilfen entsprechend aufgeführten Anforderungen (Analytik und Einbauweisen)
- Hinweise über die Gefahrenpotentiale von Anlagen und Maßnahmen in Wasserschutzgebieten und deren Bewertung finden sich auch im DVGW-Arbeitsblatt W 101 (A) Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser, welches bei der Aufstellung der Rechtsverordnung zugrunde gelegt wird.

Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Grundwasserhaltung
Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen
Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in den Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

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

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

Insbesondere sind die Ausführungen bzgl. von Anlagen in Wasserschutzgebieten zu beachten (§ 49 ff AwSV).

Geothermie
Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), muss hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.

Aufgrund der Lage in einem Trinkwassereinzugsgebiet ist als Wärmeträgerflüssigkeit nur der Einsatz von Wasser ohne Zusatzstoffe zulässig.

Für die Errichtung von EWS für die damals noch auf dem anderen Flurstück 557 etc. geplante KiTa Eichenbach wurde bereits eine Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen (Bescheid vom 14.06.2023) erteilt. In diesem Zusammenhang ist der unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung die Standortverschiebung mitzuteilen, da ggfs. aufgrund dieser Standortänderung die bestehende Erlaubnis entsprechend zu ändern oder zu widerrufen ist.

Leitungsschutz
Auf geplanten Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungsleitungen [vgl. auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013].

Deutsche Telekom
Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Telekom. Die genaue Lage ist vor Baubeginn unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html abzufragen.

Entwurf

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Deutsche Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Dabei soll auch mitgeteilt werden, welche eigenen oder bekannte Maßnahmen Dritter im Bereich der Straßen stattfinden werden.

Bergbau / Altbergbau
Im Plangebiet findet kein Bergbau unter Bergaufsicht statt und ist auch kein Altbergbau dokumentiert.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden hat, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten bei dem geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gefunden werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Boden und Baugrund
Die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz sind einzuhalten (insb. BBodSchG, BBodSchV). Darüber hinaus sind auch die einschlägigen DIN-Normen für die Boden- und Oberbodenbearbeitung sowie der Bodenverwertung, sofern erforderlich, zu beachten (z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, DIN 18915 und DIN 19731).

Grundsätzlich werden bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen.

Die Fläche ist nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

Beachtung des Denkmalschutzgesetzes bei archäologischen Funden
1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Artenschutz
Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung und Baumkontrolle:

- Um eine Tötung von Fledermäusen bei Baumfällungen zu vermeiden, ist der zu entfernende Baumbestand möglichst im unbelaubten Zustand vorab von einer fachkundigen Person (ökologische Baubegleitung) auf Höhlen und Spalten zu kontrollieren. Werden bei der Kontrolle Höhlen oder Spalten festgestellt, die ausschließlich Potenzial als Fledermaussommerquartier haben, können die Bäume innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten gem. § 39 BNatSchG entfernt werden.
- Weisen die Bäume Höhlen mit Winterquartierpotenzial auf, sind die Höhlen im Herbst vor Beginn der Winterruhe von einer ökologischen Fachkraft fachgerecht zu verschließen, sodass ein Ausflug noch möglich, ein Einflug jedoch nicht mehr möglich ist. Der Baum kann anschließend innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten gem. § 39 BNatSchG entfernt werden.

  In beiden Fällen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) Ersatzquartiere

- Als Ersatz für entfallende Baumhöhlen oder -spalten sind je nach zu entfernendem Baumbestand Ersatzquartiere vor Beginn der Baumfällungen an geeigneten Standorten im naheliegenden Umfeld fachgerecht anzubringen. Die Standorte sind zum Zweck der Wartung und Pflege zu dokumentieren. Umfang, Standort und Qualität (Sommer-/Winterquartiere, Höhlen-/Spaltenquartiere) sind von einer ökologischen Fachkraft festzulegen (siehe auch Kap.4.2).

Vögel

Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung

- Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern sind Bäume und andere Gehölze gem. § 39 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, zu entfernen. Dies gilt auch für Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) Nistkästen

- Der zu entfernende Baumbestand ist im unbelaubten Zustand vor Baubeginn von einer fachkundigen Person (ökologische Baubegleitung) auf Höhlen und zu kontrollieren. Werden bei der Kontrolle entsprechende Strukturen festgestellt, ist von einer ökologischen Fachkraft die Menge und Qualität von Ersatzquartieren zu definieren. Die Nistkästen sind vor Beginn der Baumfällungen an geeigneten Standorten im Umfeld der Planung fachgerecht anzubringen. Die Standorte sind zum Zweck der Wartung und Pflege zu dokumentieren.

.

Entwurf

Umweltbaubegleitung
Es wird empfohlen, im Rahmen der Baugenehmigung für die gesamte Bauphase eine schutzgutübergreifende Umweltbaubegleitung zu beauflagen, um eine zulassungskonforme Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Erstellt: Henrik Illing am 11.06.2025

Entwurf