

Bebauungsplan „Am Sportplatz“ 4. Änderung

Begründung

Ortsgemeinde: Appenheim
Verbandsgemeinde: Gau-Algesheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Verfasser: **Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung / Mitglied der
Architektenkammer RLP**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 PLANUNGSANLASS	4
2 PLANGEBIET UND VORGABEN	4
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Einfügung in die Gesamtplanung	6
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm	6
2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)	6
2.2.3 Flächennutzungsplan	7
2.2.4 Bebauungsplan	8
2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus	9
2.4 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz	11
3 BESTANDSANALYSE	12
3.1 Bestehende Nutzungen	12
3.2 Erschließung	12
3.3 Gelände	12
3.4 Boden	12
3.5 Angrenzende Nutzungen	12
4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)	13
4.1 Grundzüge der Planung	13
4.2 Erschließung	13
4.3 Versorgungsleitungen	13
4.4 Entwässerung	13
4.5 Immissionsschutz	13
5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
5.1 Flächen für den Gemeinbedarf	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	14
5.4 Verkehrsflächen	14
5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
5.6 Grünflächen, Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	14
6 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	15

ANHANG

Anhang 1: Artenschutzrechtliche Einschätzung

1 PLANUNGSANLASS

Die Ortsgemeinde Appenheim beabsichtigt auf dem Gelände der derzeitigen Sportanlage, im östlichen Bereich, einen Bauhof für den Gemeinbedarf errichten zu lassen. Gleichzeitig sollen Erweiterungsmöglichkeiten für den Sportverein auf der Fläche ermöglicht werden. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Dadurch kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

2 PLANGEBIET UND VORGABEN

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Bereich der Ortsgemeinde Appenheim und beinhaltet die Flurstücknummer 66 in der Flur 6. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke (Gemarkung Appenheim) an:

Norden: Flurstücknummer 72, Flur 6
Osten: Flurstücknummer 65, Flur 6
Süden: Flurstücknummer 67, Flur 6
Westen: Flurstücknummer 66, Flur 6

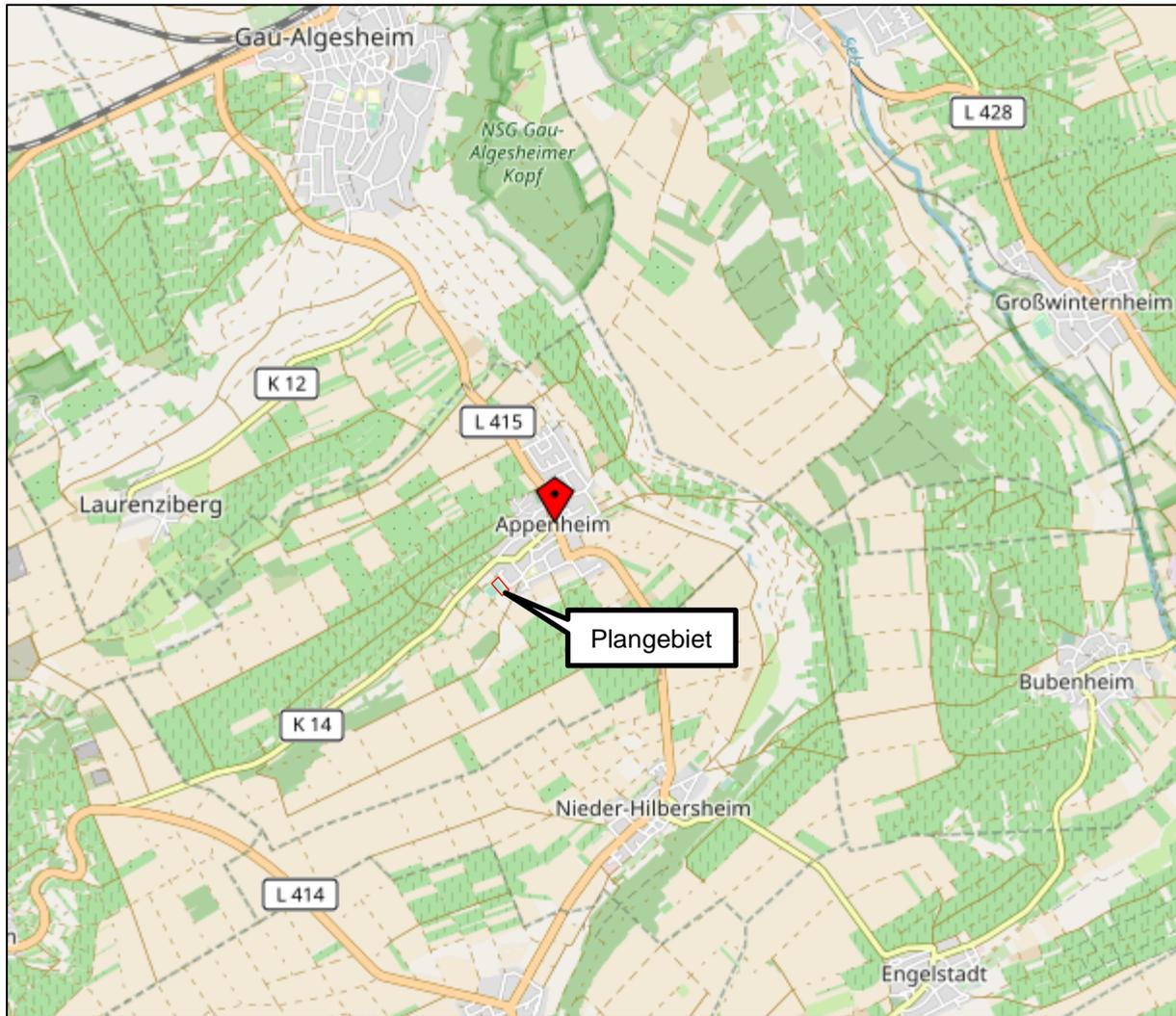


Abb. 1: Plangebiet; großräumige Übersicht; unmaßstäblich; OpenStreetMap-Daten; © FOSSGIS e.V.; Plangebiet grob rot ergänzt durch gutschker & dongus 2022

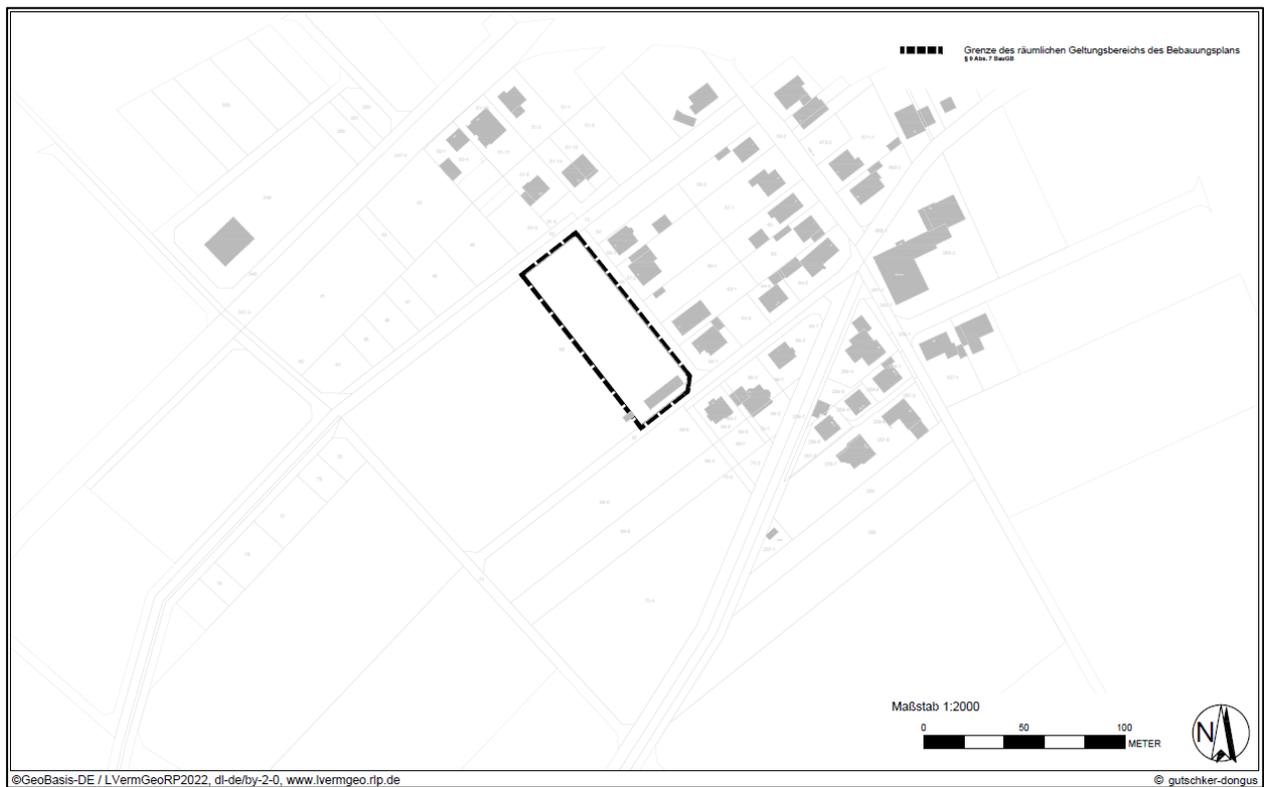


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung

Im Folgenden sind die für das Vorhaben relevanten Aussagen der Plangrundlagen dargestellt und beschrieben. Dazu wurden das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), der regionale Raumordnungsplan „Westpfalz“ sowie der Flächennutzungsplan des Landkreises Mainz-Bingen ausgewertet.

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine ca. 0,3 ha große Fläche, das in Randlage auf einer Sportanlage errichtet werden soll. Da dieses Gebäude nur einen kleinen Teil der Fläche einnimmt und die Fläche als Gemeinbedarf ausgewiesen werden soll stehen nach dem Landesentwicklungsprogramm IV der Planung keine Grundsätze und Ziele der Landesentwicklung entgegen. Aus Sicht der Landesplanung ist die geplante Nutzung an diesem Ort vertretbar, da keine Vorbehalts- und Vorranggebiete betroffen sind.

2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Bei der Standortwahl wurden zunächst die raumordnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, mit der rechtsgültigen Teilfortschreibung vom 20.06.2016, betrachtet. Das Plangebiet liegt in keinen Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten und grenzt auch an keine an. Es liegt auf einer sonstigen Freifläche. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund (ca. 170 m) und ein Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (ca. 300 m).

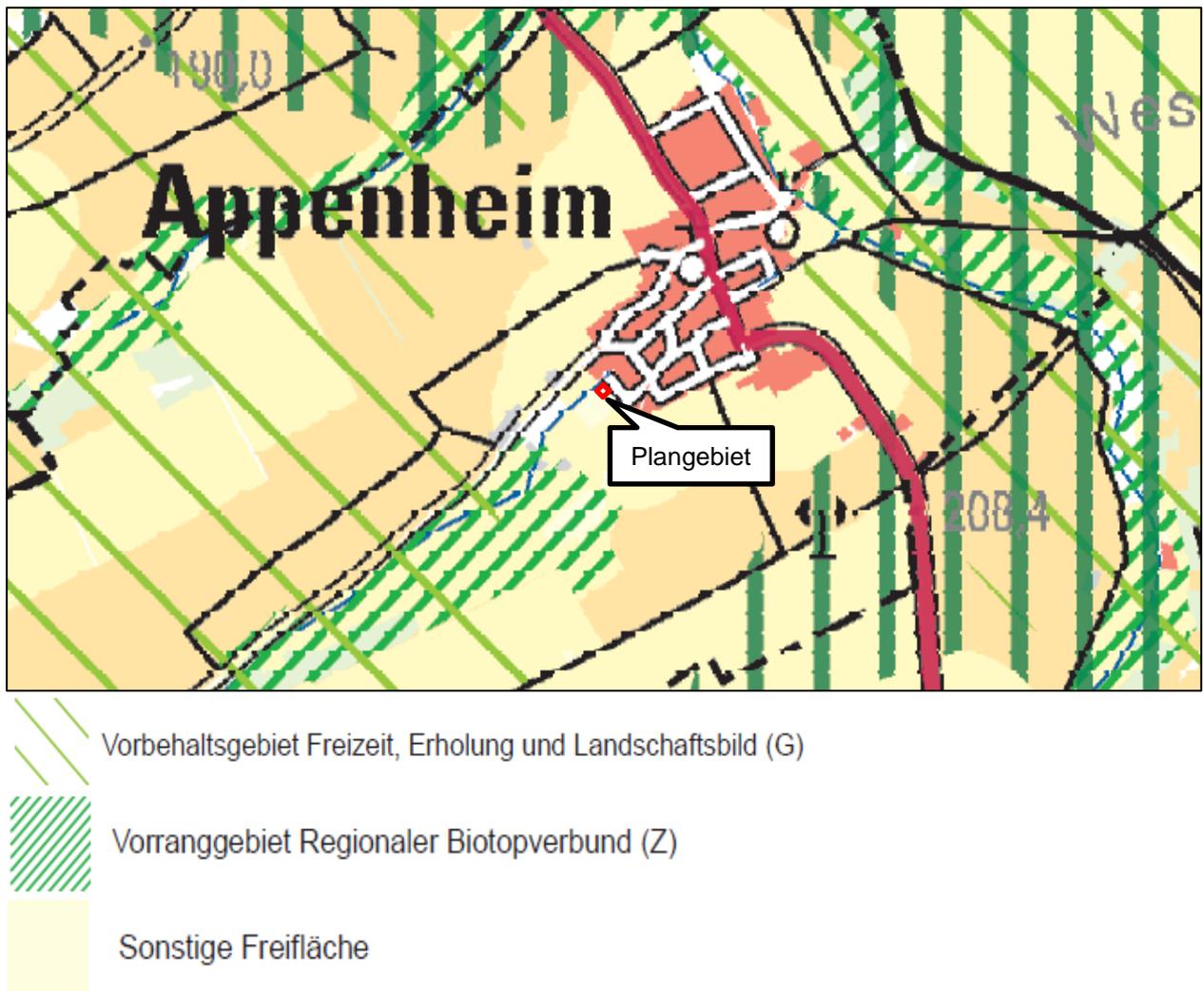


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2016, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2022

Im Textteil des regionalen Raumordnungsplanes heißt es zur Gemeindefunktion:

G13 Die Gemeinden mit Eigenentwicklung sollen unter einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan des Landkreises Mainz-Bingen stellt die Fläche als Sportanlage dar. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

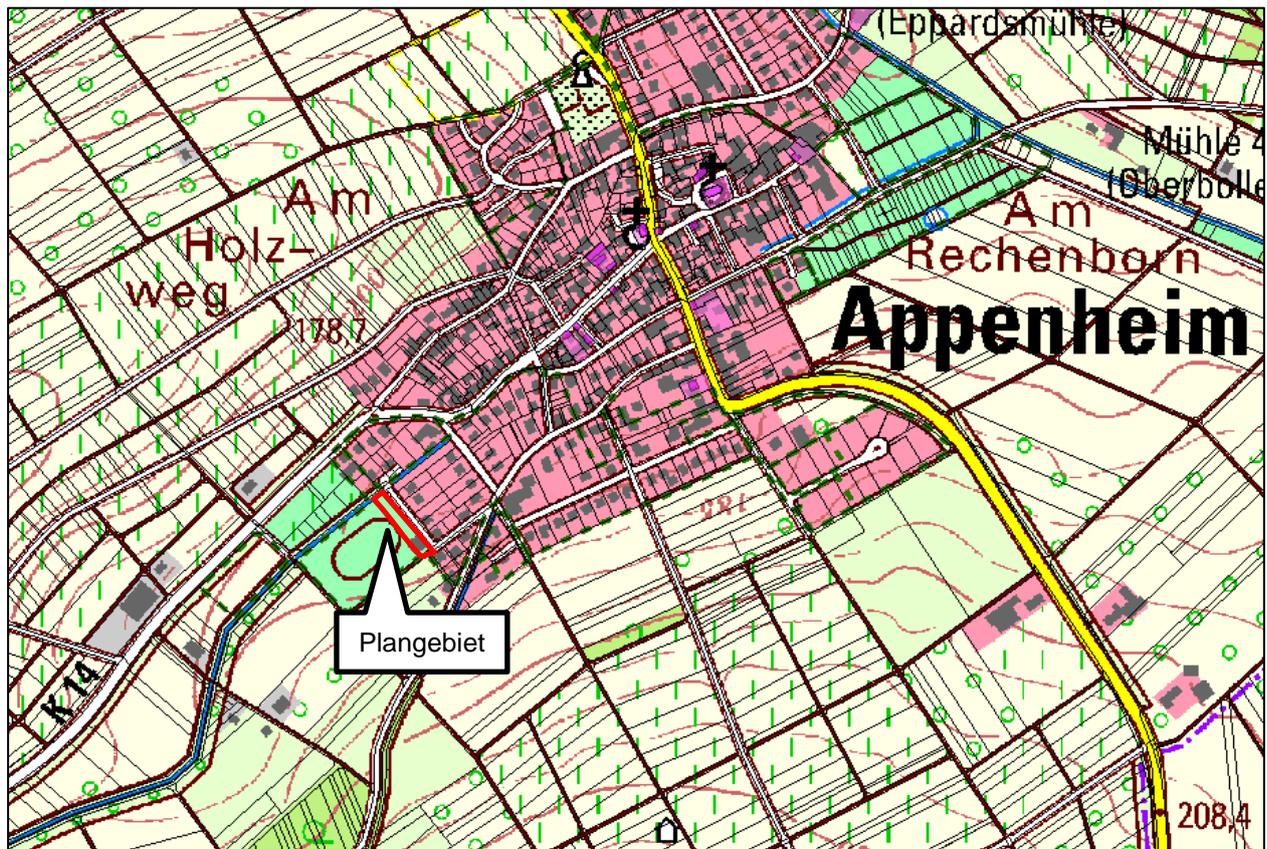


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Landkreises Mainz-Bingen; Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation RLP; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2022

2.2.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Sportplatz“ und liegt im Norden der im Bebauungsplan festgesetzten Sportanlage.

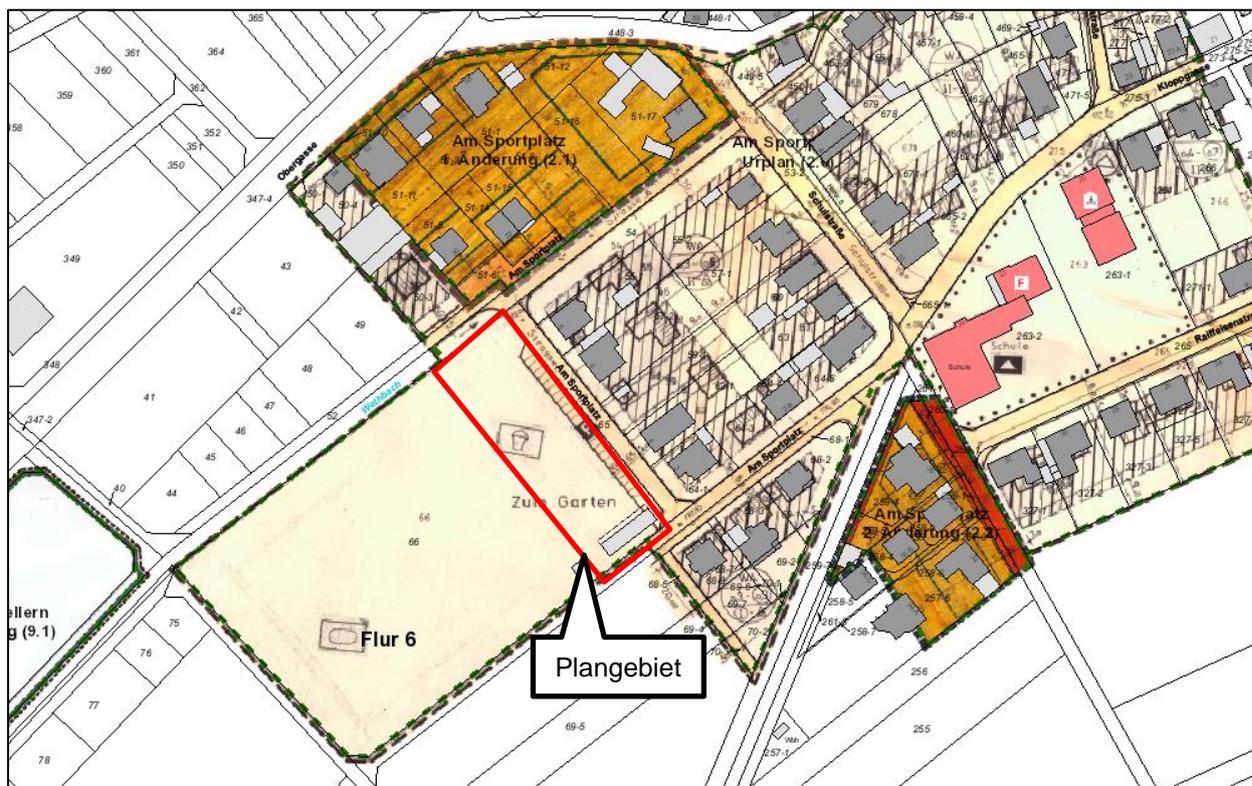


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Sportplatz“ der Ortsgemeinde Appenheim; https://gisikmainzbingen.service24.rlp.de/MapSolution/apps/map/client/Oeffentlich/bplaene_vg_gaualgesheim_oeffentlich, Zugriff am: 15.02.2022; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2022

2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus

Im Folgenden werden die internationalen Schutzgebiete aufgelistet, die in einem räumlichen Wirkungszusammenhang zum geplanten Vorhaben liegen. Dafür werden Suchräume definiert, in denen grundsätzlich ein Wirkungsbezug vorliegen kann. Im Einzelfall werden zudem weitere Schutzgebiete aufgeführt, sofern ein Wirkungszusammenhang über die definierten Suchräume hinaus besteht (in Hanglagen, bei Feuchtgebieten flussabwärts, o.ä.).

Tabelle 1: Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Ober-Hilbersheimer Plateau	VSG-6014-403	ca. 700 m nordwestlich ca. 500 m südwestlich ca. 1.300 m nordöstlich
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	/		
FFH-Lebensraumtypen	500 m	/		

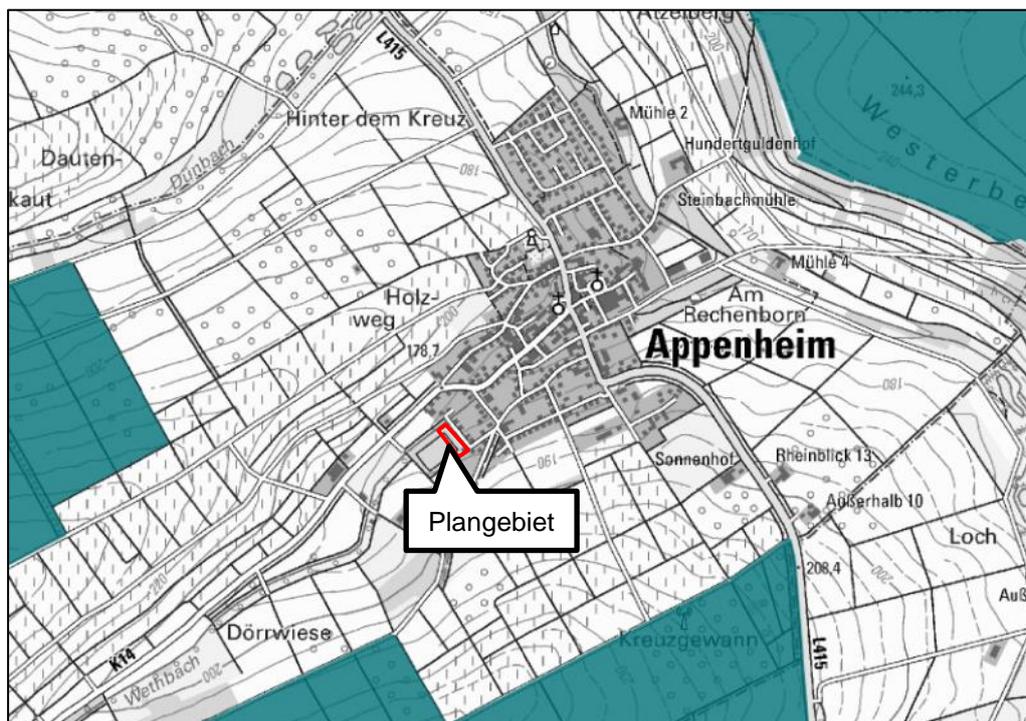


Abb. 6: Vogelschutzgebiet; Plangebiet grob rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 14.02.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Wie bei den internationalen Schutzgebieten werden in der Tabelle 2 auch für die nationalen Schutzgebiete Suchräume für einen potenziellen Wirkungszusammenhang definiert. Sind darüber hinaus Schutzgebiete betroffen, werden diese im Einzelfall ebenfalls aufgeführt.

Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	/		
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	Rheinhesisches Rheingebiet	07-LSG-73-2	ca. 1.000 m nördlich
		Welzbachtal von Hasenborn bis Atzelberg	07-LSG-7339-003	ca. 1.800 m östlich und südöstlich
Naturpark	2.000 m	/		
Wasserschutzgebiet	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

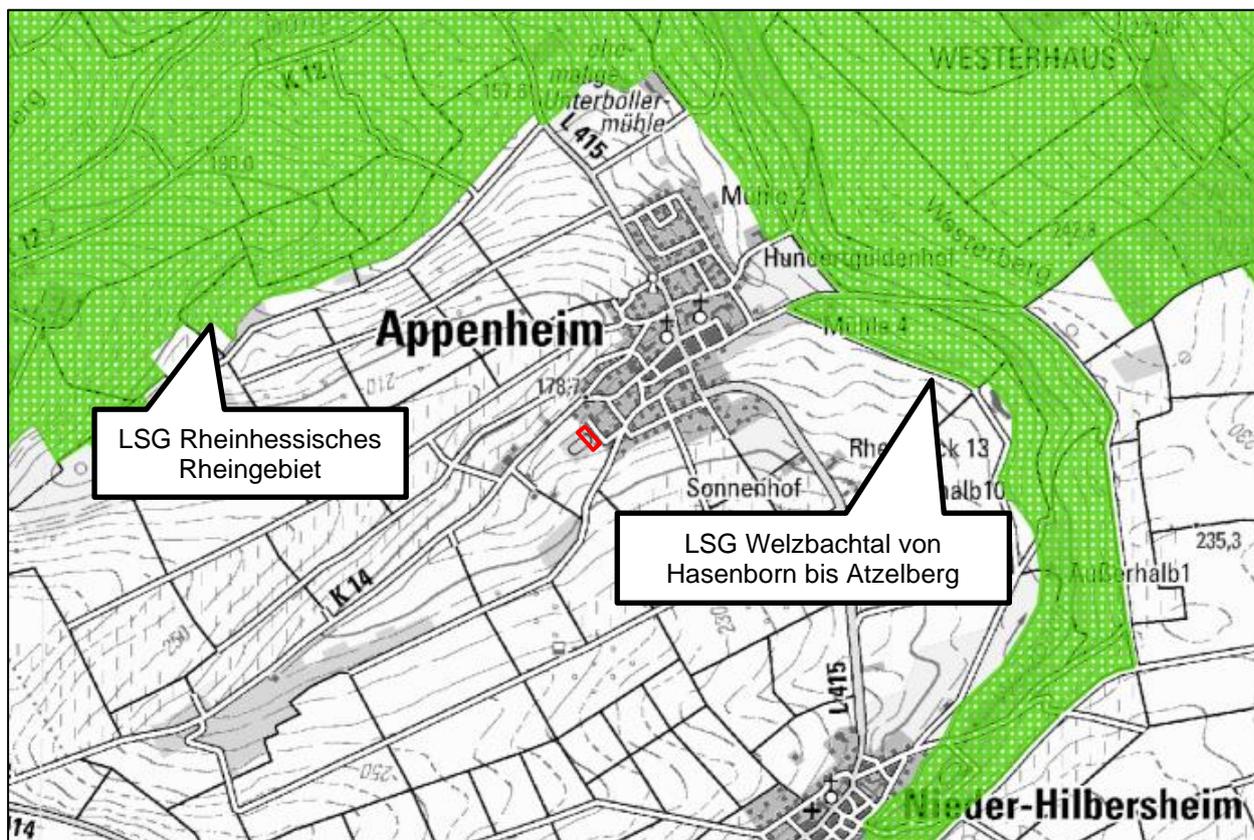


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet; Plangebiet grob rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 14.02.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Da sich der Geltungsbereich in unmittelbarer Nähe eines Gewässers dritter Ordnung befindet, bedürfen Anlagen, die zu errichten und zu betreiben sind (§ 36 Abs.1 S.1 WHG) nach § 31 Abs. 1 LWG RLP der Genehmigung, wenn diese weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt liegen.

2.4 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz

Im Vorfeld wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, in der die mit der Planung einhergehenden Konflikte abgeschätzt wurden. Zusätzlich fand eine Habitatbaumkartierung statt. Die artenschutzrechtliche Einschätzung liegt den Planunterlagen bei.

3 BESTANDSANALYSE

3.1 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend als Schotterfläche hergestellt und weitestgehend versiegelt. Im Nordwesten befinden sich angrenzend an den Wethbach wertvolle Gehölze und Bäume. Östlich befindet sich eine Böschung in Richtung der Straße „Am Sportplatz“ sowie ein bereits vorhandener Parkplatz.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Am Sportplatz“ möglich.

3.3 Gelände

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten aufgrund einer Böschung von 177 m auf 175 m, auf Straßenniveau, ab. Von Norden nach Süden ist das Gelände ebenerdig.

3.4 Boden

Das Planungsgelände liegt zumindest teilweise innerhalb einer Bachaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bachablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

3.5 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Straße „Am Sportplatz“, im an die Straße „Am Sportplatz“, bzw. einen hieran anschließenden Wirtschaftsweg und im Südwesten an den bestehenden Sportplatz. Im Nordwesten grenzt der Wethbach mit flankierenden Eingrünungen an.

4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

4.1 Grundzüge der Planung

Die Ortsgemeinde Appenheim plant auf der Fläche der Sportanlage einen Bauhof für den Gemeinbedarf zu errichten. Eine abschließende Architektenplanung liegt hierfür noch nicht vor, sodass sich das Maß der baulichen Nutzung anhand des letztendlich hierfür vorgesehenen Maßes im Rahmen der konkreten Planung orientieren soll. Der Bereich nordwestlich im Plangebiet angrenzend an den Wethbach ist von für den Artenschutz wertvollen Gehölzen durchzogen, die in der Planung entsprechend berücksichtigt werden sollen. Die im Böschungsbereich, bzw. Randbereich zur festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung befindlichen Böschungen sind von jüngeren Gehölzen besetzt und nur von geringer Bedeutung, sodass eine Einbindung baulicher Maßnahmen hier möglich wird. Die festgesetzten Parkplätze bestehen bereits und sollen auch zukünftig erhalten werden. Da die Fläche insgesamt dem Sportplatz zugeordnet ist und sich im Eigentum des örtlichen Sportvereins befindet, sollen zukünftige Erweiterungen für sportliche Zwecke durch die Planung möglichst offen gehalten werden.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll über die nordöstlich verlaufende Straße „Am Sportplatz“ erfolgen.

4.3 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen bezüglich Wasser, Elektrizität, Telefon/Internet und Sonstigem werden an die umliegenden Leitungen angeschlossen.

4.4 Entwässerung

Die Entwässerung kann über die Straße „Am Sportplatz“ bzw. auf der Fläche selbst erfolgen. Hierfür sind beispielsweise bei Stellplätzen und Zuwegungen wasserdurchlässige Beläge vorgesehen.

4.5 Immissionsschutz

Die Errichtung einer Anlage für den Gemeinbedarf nimmt keinen besonderen Einfluss auf das Wohngebiet, wodurch keine nennenswert erhöhten Lärmbeeinträchtigungen gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten sind.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof/sportliche Zwecke“ festgesetzt. Dadurch kann die Ortsgemeinde Appenheim einen vorgesehenen Bauhof innerhalb des Geltungsbereichs ermöglichen. Da sich die Fläche im Eigentum des örtlichen Sportvereins befindet, sollen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der Sportanlage in diesem Bereich ebenfalls zugelassen werden. Auf der Fläche sind nur Anlagen und Gebäude zulässig, die den sportlichen Zwecken sowie der Lagerung für die Ortsgemeinde dienen. Dadurch wird sichergestellt, dass keine anderweitigen Nutzungen errichtet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gemeinbedarfsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt, da es sich nach §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB richtet und demzufolge nicht nach der BauNVO. Somit ist es nicht verpflichtend, Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, um auf der Fläche selbst eine größtmögliche Flexibilisierung zu ermöglichen. Gleichwohl werden die Grenzabstände gemäß der offenen Bauweise einzuhalten.

5.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Private Parkplätze“ ist bereits hergestellt. Um eine möglichst hohe Flexibilität innerhalb der Fläche zu ermöglichen, sind hier auch Grünflächen, Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers sowie technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig.

5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um den Einfluss auf den Wasserhaushalt gering zu halten sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zudem kann dadurch die Abflussmenge des Niederschlagswassers reduziert werden und somit die Kanalisation im Gebiet entlasten. Um den Einfluss auf die im Nordwesten lebenden Vögel und Fledermäuse auch in der Dämmerung und in der Nacht gering zu halten, wurden Anforderungen an die Beleuchtung festgesetzt. Hierdurch werden umliegende Dunkelräume geschont und so die Artenvielfalt, geschützt.

5.6 Grünflächen, Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Durch die Pflanzbindungen der im Nordwesten befindlichen artenschutzrechtlich wertvollen Gehölze wird der Eingriff in die Natur geringgehalten und der positive Effekt von älteren Bäumen auf das Klima erhalten. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrand“ dient auch der Erhaltung des vorliegenden Gehölze.

6 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Flächentyp	Flächengröße
Fläche für den Gemeinbedarf	2.485 m ²
Öffentliche Grünfläche	230 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	365 m ²
Insgesamt	3.080 m²

Erstellt: Martin Müller am 05.07.2022