



Stadt Gau-Algesheim

Bebauungsplan „In der Wollsgasse II“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 BauGB

Satzungsfassung



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der
Stadt Gau-Algesheim
durch



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	
gem. § 2 a Nr. 1 BauGB	4
A Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	4
B Aufstellungsbeschluss / Bebauungsplanverfahren	4
C Grundlagen	4
1 Planungsgrundlagen.....	4
2 Lage und Größe des Plangebietes/Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ...	5
3 Bestandssituation	7
D Vorgaben übergeordneter Planungen	9
1 Regionaler Raumordnungsplan	9
2 Flächennutzungsplan	10
E Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	11
1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	11
2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
3 Geologie / Hangrutschgebiet	14
4 Altablagerungen / Altlasten.....	14
5 Sach- und Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	15
6 Sonstiges	15
F Überlagerung mit bestehenden Städtebaulichen Satzungen	15
G Darlegung zum städtebaulichen Konzept	16
1 Erläuterung der Planung.....	16
2 Konzept / Bebauungsvorschlag	16
3 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets	17
4 Ver- und Entsorgung	17
H Landespflegerische Beurteilung der Planung	18
I Begründung der Festsetzungen	18
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	24
3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter	25
J Wesentliche Auswirkungen der Planung	26
1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	26
2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	27
3 Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	28
4 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	28
5 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	28
6 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	28
7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	29

8	Belange des Personenverkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	29
K	Planverwirklichung	29
1	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans.....	29
2	Kosten der Bauleitplanung.....	29
Teil B:	Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 BauGB	30
A	Einleitung	30
1	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes.....	30
2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	32
B	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	41
2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	49
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	49
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	56
5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung	62
C	Zusätzliche Angaben	63
1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben.....	63
2	Monitoring	63
3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	63
4	Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung	64
D	Referenzliste	65
E	Pflanzlisten	67
Anlagen:	70

TEIL A

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

In der Stadt Gau-Algesheim besteht Bedarf nach seniorengerechten Wohnungen. Die Gesellschaft „Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG“ ist mit dem Vorhaben an die Stadt herangetreten, eine gemeinschaftliche seniorengerechte Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten zu errichten. Die Stadt hat sich nach umfänglicher Standortsuche dafür ausgesprochen, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, das Projekt auf der Fläche südlich des bestehenden Altenwohnheims der Caritas realisiert werden kann.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Stadtrat Gau-Algesheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „In der Wollgasse II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eines Fachbeitrages Naturschutz; dieser wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

C GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
- Artenschutzübersichtsgutachten zum Bebauungsplan „Im Steinert“, Willigalla Ökologische Gutachten, Mainz, Endbericht Stand: 11.05.2016
- Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan „Im Steinert“, Willigalla Ökologische Gutachten, Mainz, Endbericht Stand: 24.10.2017
- „Gau-Algesheim Im Steinert Wiedehopfkartierung 2019 Endbericht“ (Ergänzung Artenschutzgutachten) Willigalla Ökologische Gutachten, Mainz, Endbericht Stand: 15.07.2019
- Gau-Algesheim B-Plan Wollgasse II Kreuzkrötenkonzept, Willigalla Ökologische Gutachten, Mainz, Entwurf, Stand: 20.01.2021
- Geländeaufnahme Im Steinert, Gau-Algesheim, Vermessungsbüro Morawietz, Ingelheim, 27.02.2018
- Entwässerungskonzept, Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein, Stand Juli 2020
- „Geotechnisches Gutachten zur Hangstabilität in den geplanten Neubaugebieten ‚Im Steinert‘ und ‚In der Wollgasse‘ in Gau-Algesheim“, Dr. Johannes Feuerbach GmbH, Mainz November 2019
- Baugrunderkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchungen, Baugrundinstitut Franke Meißner, Mainz März 2020

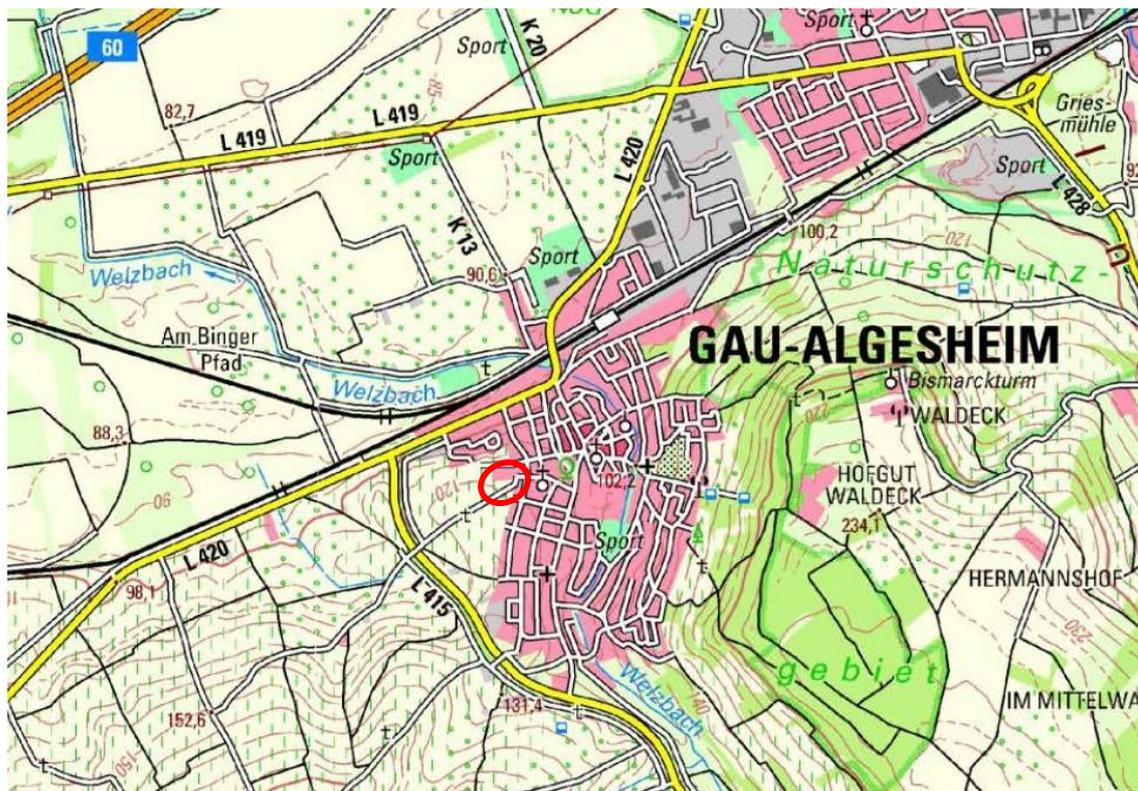
- Neubau Wohnanlage "Im Steinert", Gau-Algesheim, Bericht zu den Ergebnissen der ergänzenden umwelttechnischen Untersuchungen auf der Grundlage des Schreibens der SGD Süd vom 10.11.2020, Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, 19.01.2021
- „Verkehrstechnische Stellungnahme“ zum Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“, Modus Consult Ulm GmbH, Ulm, März 2019
- „Mögliche Auswirkungen auf den Grundwasserstand durch die geplante Bebauung der Gebiete ‚Im Steinert‘ und ‚In der Wollsgasse II‘ in Gau-Algesheim“, Dr. Johannes Feuerbach GmbH, Mainz Dezember 2019
- Gesprächsnotiz Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim u.a. zur Einschätzung des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Lage des Gebiets in einem potenziellen Hangrutschgebiet, Gau-Algesheim 07.10.2019

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages (Fachbeitrag Naturschutz), der durch die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern, begleitend zur Bauleitplanung erstellt wurde.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim, Hospitalstraße 22, 55435 Gau-Algesheim eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Stadt Gau-Algesheim südlich der bestehenden Wohnanlage der Caritas in der Schulstraße. An das Plangebiet grenzt nach Osten hin bestehende Wohnbebauung an, nach Süden und Westen hin befinden sich landwirtschaftlich und obstbaulich genutzte Flächen. Nach Süden wird das Gebiet durch einen bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen des Plangebiets ist das Wohngebiet „Im Steinert, 1. Abschnitt“ geplant.



Ausschnitt aus der topographischen Karte, unmaßstäblich (Quelle: LANIS RLP)

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,6 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 10, Gemarkung Gau-Algesheim (Nr. 3568) gänzlich bzw. teilweise (tlw.):

- | | |
|-------|------------|
| 371/1 | 370 tlw. |
| 371/2 | 373 tlw. |
| 372 | 374 tlw. |
| 375 | 383 tlw. |
| 393 | 385/2 tlw. |
| 394/2 | |

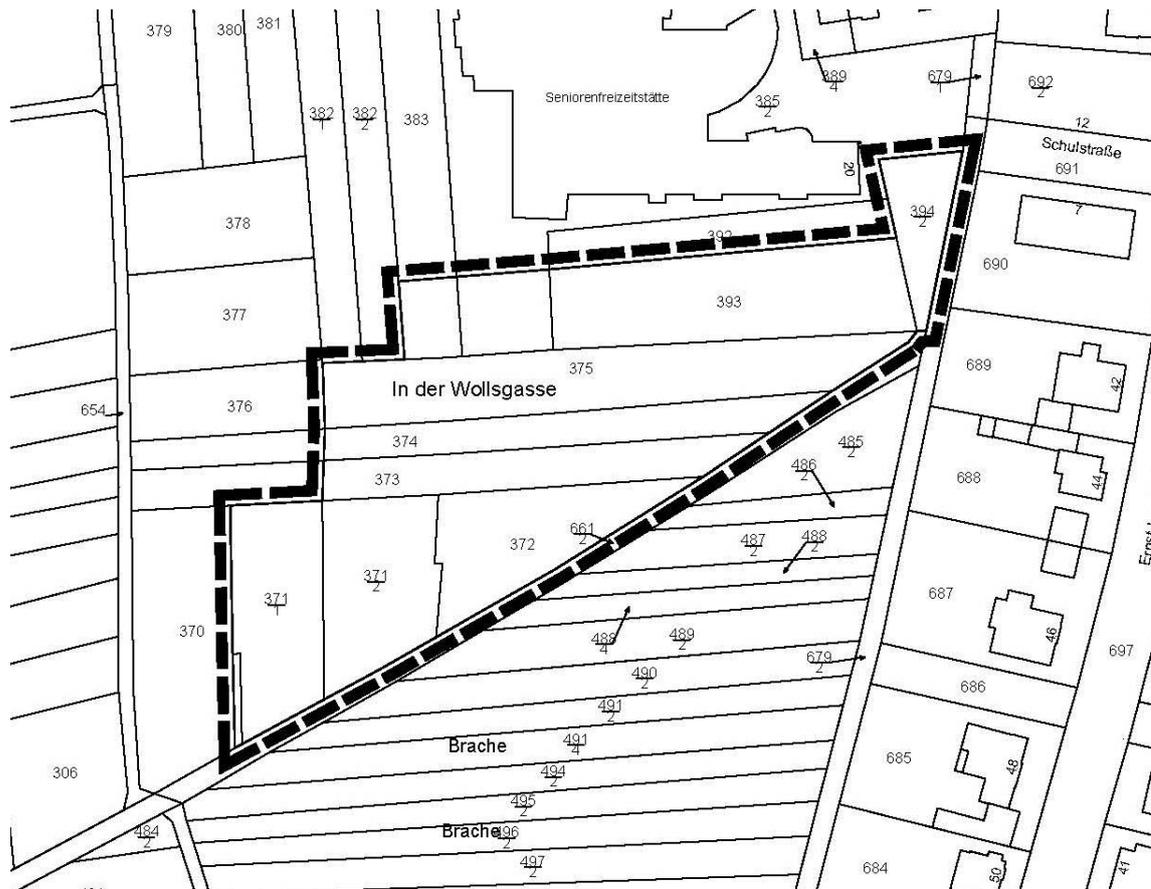


Abbildung Geltungsbereich, Darstellung BBP Kaiserslautern

3 Bestandssituation

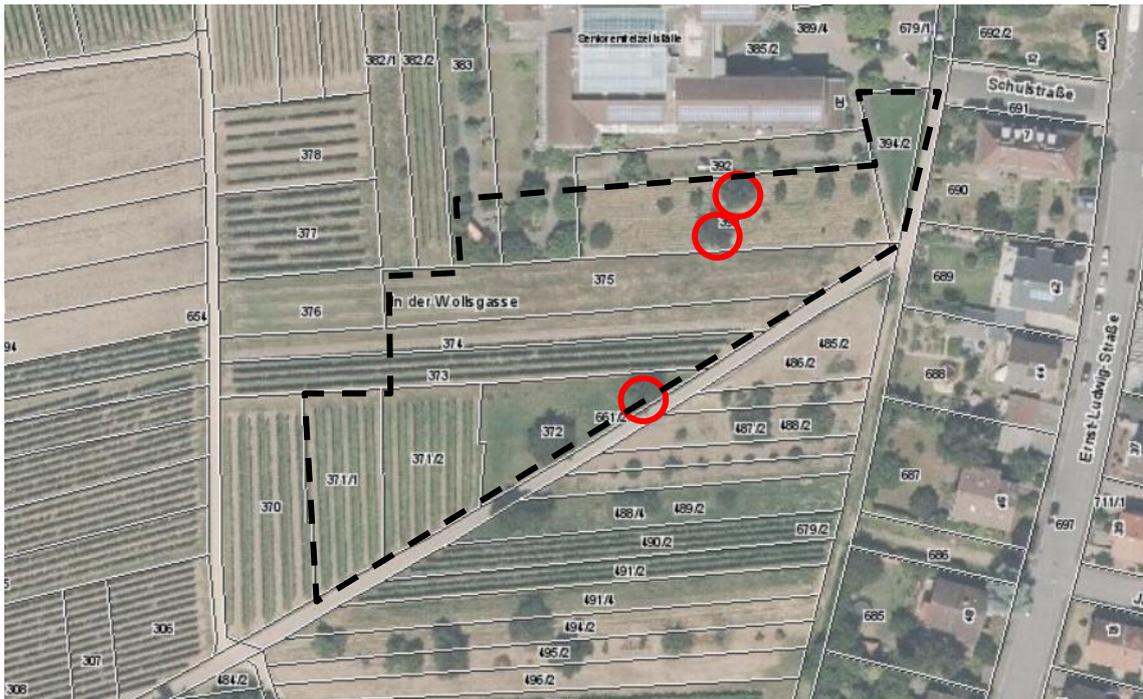
3.1 Nutzung und natürliche Situation

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als unversiegelte Fläche dar. Lediglich im nord-westlichen (Flurstücke 383 und 385/2) bzw. östlichen (Flurstück 394/2) Randbereich finden sich versiegelte Bereiche in Form von Fußwegen. Die Versiegelung hat lediglich einen Anteil von etwa 2,5 % (ca. 160 m²) an der Gesamtfläche.

Es finden sich mehrere Einzel- bzw. Obstbäume im Plangebiet. Einzelne Exemplare wurden im Rahmen eines Artenschutzübersichtsgutachtens (erstellt durch Willigalla – Ökologische Gutachten, Mainz 05/2016) als Habitatbäume kartiert; diese finden sich auf den Flurstücken 393 und 372.

Während einer Begehung am 26.03.2018 durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH Kaiserslautern wurde festgestellt, dass die Bäume innerhalb des Flurstücks 393 zwischenzeitlich gerodet wurden (darunter auch zwei Habitatbäume). Innerhalb der Gartenanlage des nördlich angrenzenden Caritas-Altenzentrums Albertus-Stift finden sich neben mehreren Bäumen auch einige große Haselsträucher sowie ein Gartenteich.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist geprägt von Rebflächen. Im nordöstlichen Randbereich findet sich ein Regenrückhaltebecken (Flurstück 394/2).



Luftbild des Plangebietes mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (schwarz gekennzeichnet) und den kartierten Habitatbäumen (rot gekennzeichnet) (Luftbild-Quelle: LANIS RLP)

Die nachfolgenden Bilder wurden während der Ortsbegehung am 26.03.2018 durch das Büro BBP aufgenommen:



Blick über das Plangebiet; im rechten Bildvordergrund ist einer der kartierten Habitatbäume auf dem Flurstück 372 zu sehen



Regenrückhaltebecken und Fußweg im Osten des Plangebietes (Flurstück 394/2)



Blick nach Westen auf den nördlichen Bereich des Plangebietes



Gartenanlage des angrenzenden Caritas-Altenzentrums Albertus-Stift u.a. mit großen Haselsträuchern, Einzelbäumen und Teich



Blick von Norden über das Plangebiet mit seinen Rebflächen

3.2 Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist keine nennenswerten topografischen Unterschiede auf. Das Gelände ist als weitgehend eben zu betrachten, es fällt topografisch jedoch von Südwesten (121 m ü. NN) nach Norden/Nordosten (117 m ü. NN) Richtung Siedlungsrand.

Zur Höhenentwicklung wird auf die Geländeaufnahme durch das Vermessungsbüro Morawietz¹ verwiesen, die als Anlage 12 dieser Begründung beigefügt ist.

D VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

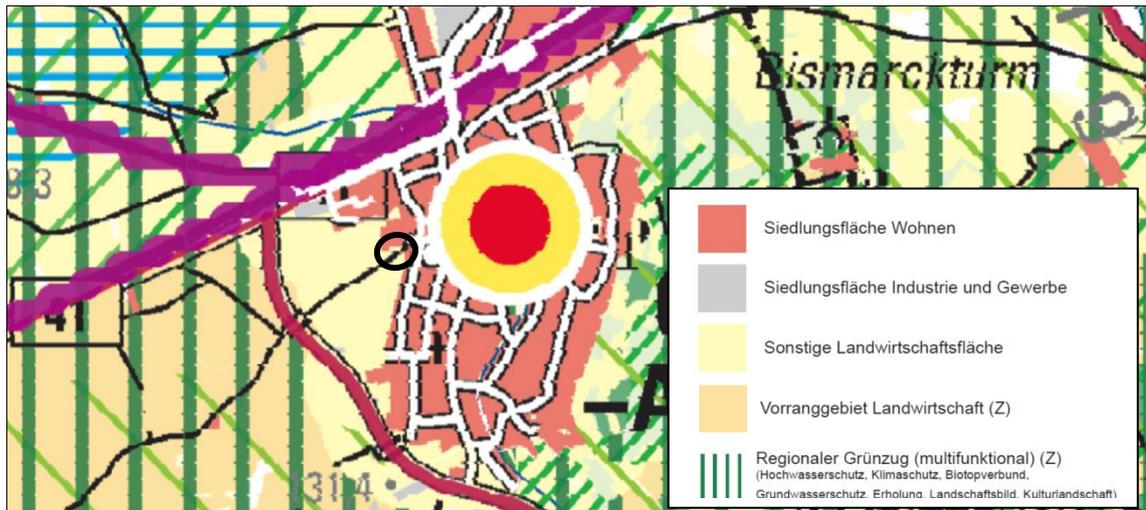
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgende Aspekte hierzu:

1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe weist den Geltungsbereich sowie den südlich davon gelegenen Bereich als „Sons-tige Landwirtschaftsflächen“ aus. Es handelt sich dabei nicht um Vorranggebietsauswei-sungen. Nördlich sowie östlich schließen „Siedlungsflächen Wohnen“ an. Der Großraum um Gau-Algesheim ist als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Der Geltungsbereich ist von dieser Ausweisung nicht betroffen.

In der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan wird der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche FNP“ dargestellt.

¹ Geländeaufnahme Im Steinert, Gau-Algesheim, Vermessungsbüro Morawietz, Ingelheim, 27.02.2018

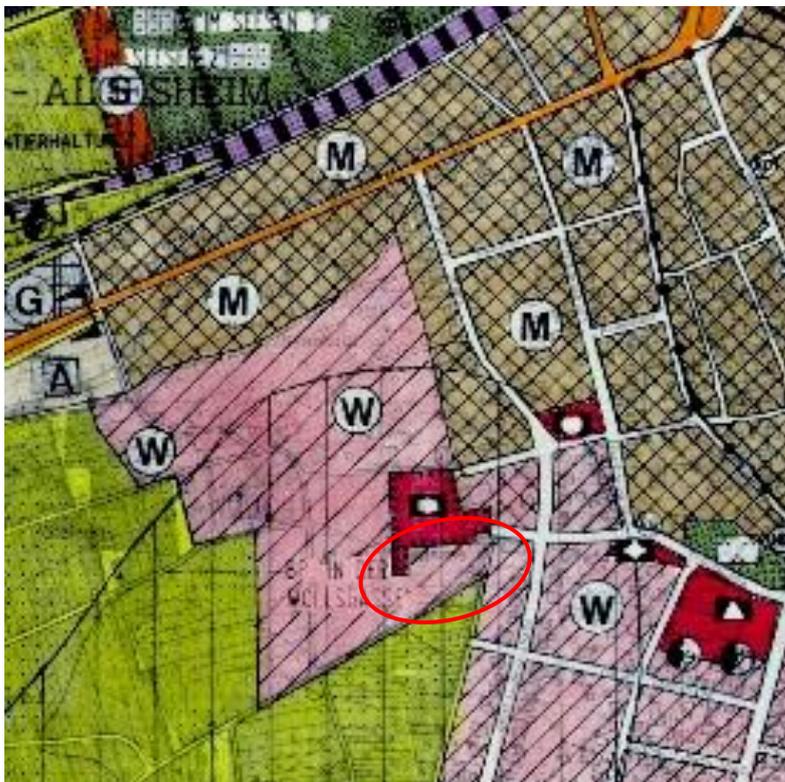


Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe 2014 (Quelle: ROP Rheinhausen-Nahe²)

2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim stellt für den Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich weiterhin „Hangrutschgebiet, vermutet (nach Hangstabilitätskarte 1983)“ dar (siehe Kapitel E3).



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim (Bereich des Geltungsbereichs rot gekennzeichnet) (Quelle: FNP VG Gau-Algesheim)

² **ROP Rheinhausen-Nahe** - Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe unter http://www.pg-rheinhausen-nahe.de/images/ROP14_Druckvorlage_Karte.pdf, abgerufen 02/2018

E FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet liegt **innerhalb** des Landschaftsschutzgebietes „**Rheinheinisches Rheingebiet**“ (07-LSG-73-2).

Sonstige naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und -objekte sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung **nicht** ausgewiesen. Ebenso finden sich **keine** geschützten und schutzwürdigen Biotop sowie Flächen des landesweiten Biotopverbundes im Bereich des Plangebietes.³

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) trifft keine Aussagen für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung.⁴

Artenschutzrechtliche Belange

Mögliche Auswirkungen auf den Artenschutz sind, losgelöst von der Eingriffsregelung, zu betrachten.

Im Hinblick auf § 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ - Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, ergeben sich für den hier in Rede stehenden Planungsfall folgende Aspekte:

Aufgrund der Funde und Biotopausstattung im Zuge eines Artenschutzübersichtsgutachtens zum angrenzend geplanten Bebauungsplan „Im Steinert – 1. Abschnitt“ durch das Büro Willigalla – Ökologische Gutachten, Mainz (**05/2016**) wurde eine vertiefende Erfassung von Fledermäusen, Brutvögeln und Reptilien durchgeführt.

Dem Endbericht (als Anlage beigelegt) sowie der Bestandskarte (siehe nachfolgende Abbildung) des Artenschutzgutachtens (Willigalla **10/2017**) ist zu entnehmen, dass im Rahmen der Untersuchung folgende Arten kartiert werden konnten:

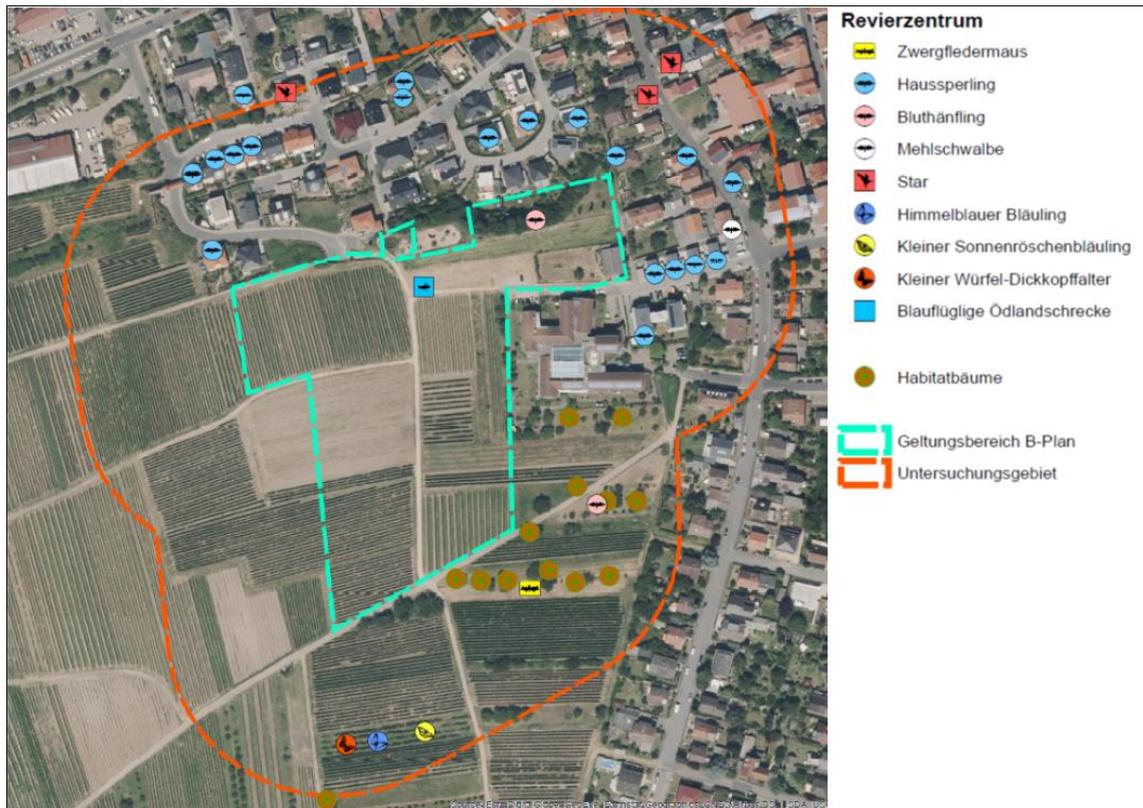
- Artengruppe Säugetiere (1 Art, Zwergfledermaus)
- Artengruppe Heuschrecken (11 Arten, u.a. Blauflügelige Ödlandschrecke)
- Artengruppe Vögel (23 Arten, u.a. Haussperling, Mehlschwalbe, Bluthänfling)
- Artengruppe Schmetterlinge (15 Arten, u.a. Himmelblauer Bläuling, Kleiner Würfel-Dickkopffalter)

Vertreter weiterer Artengruppen (u.a. Reptilien) konnten nicht nachgewiesen werden.

Zudem wurden innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes aufgrund ihres Wuchses und ihrer Ausprägung (Stammdurchmesser > 50 cm, Astabbrüche, Höhlungen, abgeplatze Rinde, Totholz) 14 Habitatbäume kartiert. Drei dieser Habitatbäume befinden sich innerhalb des hier in Rede stehenden Geltungsbereiches.

³ **LANIS RLP** - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, abgerufen 06/2018

⁴ **VBS** - Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter <https://lfu.rlp.de/de/naturschutz/daten-zur-natur/vbs/>, abgerufen 06/2018



Bestandsplan „Artenschutz“ des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan „Im Steinert“, Endbericht (Quelle: Willigalla - Ökologische Gutachten, Mainz 10/2017)

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Revierzentren der kartierten Arten vorwiegend im Siedlungsbereich außerhalb des hier in Rede stehenden Geltungsbereiches liegen. Jedoch wurden innerhalb des Geltungsbereiches drei Habitatbäume kartiert; das Plangebiet stellt somit einen wichtigen Nahrungs- und Lebensraum dar, der durch das Planvorhaben zerstört wird.

Unter Berücksichtigung folgender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich keine negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten:

- Erhalt der beiden Kirschbäume (darunter ein Habitatbaum) auf dem Flurstück 372, Flur 10
- Regelung der Bau- und Rodungszeiten
- Anbringung von Nist- und Fledermauskästen

Erhöhung des Struktureichtums durch Pflanzung von Gehölzen

Im **Juni 2019** wurde im Laufe des Verfahrens zum Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“ eine ergänzende Wiedehopfkartierung durchgeführt, die den Wiedehopf jedoch nicht nachweisen konnte. „*Da einzelne Beobachtungen [...] vorliegen, wird der Wiedehopf als unregelmäßiger Nahrungsgast eingestuft. Geeignete Brutstätten sind aktuell nicht vorhanden.*“⁵

⁵ Gau Algesheim Im Steinert, Wiedehopfkartierung 2019, Willigalla Ökologische Gutachten, Mainz, Endbericht Stand: 15.07.2019

Die Untersuchung schlägt im Ergebnis Maßnahmen (u.a. Vermeidung nächtlicher Beleuchtung, Vermeidung von Blendwirkungen) vor, um Störwirkungen zu reduzieren bzw. den Wiedehopf weiter zu fördern. Diese Maßnahmen betreffen nicht den Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans und werden daher als Hinweise auch in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, sofern sie den Geltungsbereich betreffen.

Aufgrund mehrerer Nachweise (vorwiegend aus dem Jahr 2020) von Kreuzkrötenvorkommen im Umfeld des Plangebietes sowie der Eignung des Plangebietes selbst als Lebensraum für die Kreuzkröte wurde das Büro Willigalla – Ökologische Gutachten mit der Erstellung eines Konzepts zum Umgang mit der Kreuzkröte und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG beauftragt.

Das Konzept (Stand **02/2021**) sieht folgende Schutz-, Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor, die in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:

- **S1** Erhalt der bisher unversiegelten Wirtschaftswege außerhalb der Grenzen des Plangebietes.
- **V1** Regelung der Bauzeiten: Beginn von Bauarbeiten erst nach der Überwinterung der Kreuzkröte, je nach Witterung im März oder April.
- **V2** Aufstellen eines Amphibienzauns um das Baufeld, um zu verhindern, dass Amphibien in den Baustellenbereich einwandern und getötet werden.
- **V3** Umsiedlung der Kreuzkröte in ein Ausweichhabitat.
- **V4** Umweltbaubegleitung, um in die Baustelle einwandernde Tiere umzusiedeln, Bauzeiten festzulegen und auf unvorhergesehene Ereignisse reagieren zu können.
- **V5** Ermittlung des tatsächlichen Bestandes der Kreuzkröte außerhalb der Grenzen des Plangebietes
- **CEF1** Einrichtung eines Ersatzhabitats innerhalb des Flurstücks 446 (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 15), auf das die Kreuzkröte ausweichen kann bzw. in welches abgefangene Kreuzkröten umgesiedelt werden können.

2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen.⁶

⁶ **Geoportal Wasser RLP** – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 06/2018

2.2 Überschwemmungsgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind keine Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sowie hochwassergefährdete Bereiche (HQExtrem) ausgewiesen.⁷

2.3 Schutz vor Außengebietswasser

An der südlichen Grundstücksgrenze ist innerhalb der Maßnahmenfläche M4 die Herstellung eines Erdwalls (Trapezform, Höhe 30 cm) zum Schutz der Bebauung vor Starkregen-Außengebietsabfluss vorgesehen. Entlang des Walls wird das Außengebietswasser – wie derzeit im Bestand – in östliche Richtung zur vorhandenen Einleitstelle auf Parzelle 394/2 geleitet.

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei der Realisierung des Erdwalls darauf zu achten ist, dass dieser nicht im Widerspruch zum festgesetzten Pflanzgebot auf der Maßnahmenfläche M4 steht.

3 Geologie / Hangrutschgebiet

Gemäß der Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz⁸ befindet sich der Geltungsbereich in einem vermuteten Hangrutschgebiet.

Aufgrund dieser Darstellung wurde ein Geotechnisches Gutachten zur Hangstabilität beauftragt, das feststellt, dass „im Rahmen von Geländebegehungen keine Hinweise auf ein aktives bzw. altes Rutschareal gefunden werden konnten“⁹. Weiterhin wurden gemäß Gutachten bei der bisherigen Nutzung sowie bei der Bautätigkeit im Rahmen des Baugebiets „In der Sandkaut“ keine Hinweise auf Bodenbewegungen festgestellt.

Unabhängig vom vorgenannten Gutachten hat das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz bei einem Abstimmungstermin bezüglich des Bebauungsplans „Im Steinert, 1. Abschnitt“ mitgeteilt, dass der Geltungsbereich in einer Neuberechnung der Rutschgebiete zukünftig nicht mehr in einem potentiellen Rutschgebiet liegen wird.¹⁰

4 Altablagerungen / Altlasten

Weder bei der Stadt noch bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Vor dem Hintergrund der bereichsweisen Vornutzung der überplanten Flächen als Weinanbauflächen wurde in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Rheinland-Pfalz ein Gutachten zur Untersuchung des Oberbodens auf Kupfer beauftragt.¹¹ Das Gutachten belegt, dass der Kupfergehalt im Boden die Richtwerte für eine Aufnahme von Kupfer

⁷ Geoportal Wasser RLP – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 06/2018

⁸ <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>, Zugriff 11/2019

⁹ Dr. Johannes Feuerbach GmbH: Geotechnisches Gutachten zur Hangstabilität in den geplanten Neubaugebieten „Im Steinert“ und „In der Wollsgasse II“ in Gau-Algesheim, Mainz November 2019

¹⁰ Gesprächsnotiz der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim über einen Abstimmungstermin bezüglich des Wasserschutzes hinsichtlich des Hangrutschgebiets vom 07.10.2019

¹¹ Neubau Wohnanlage "Im Steinert", Gau-Algesheim, Bericht zu den Ergebnissen der ergänzenden umwelttechnischen Untersuchungen auf der Grundlage des Schreibens der SGD Süd vom 10.11.2020, Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, 19.01.2021

deutlich unterschreitet. Diesbezüglich teilt die Fachbehörde mit, dass sich folglich kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.¹²

Auf die Anzeigepflicht von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist im Bebauungsplan hinzuweisen.

5 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Im Bereich des bestehenden Altenwohnheims befindet sich das Einzeldenkmal „Schulstraße 20, lebensgroße barocke Figur des hl. Bonifatius“. Dieses Denkmal wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.¹³

Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte weist darauf hin, dass im Vorhabengebiet erdgeschichtliche Funde und Befunde zu erwarten sind. Auf eine rechtzeitige Anzeige von Erdarbeiten und Baugrundbohrungen wird hingewiesen. Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen.

6 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

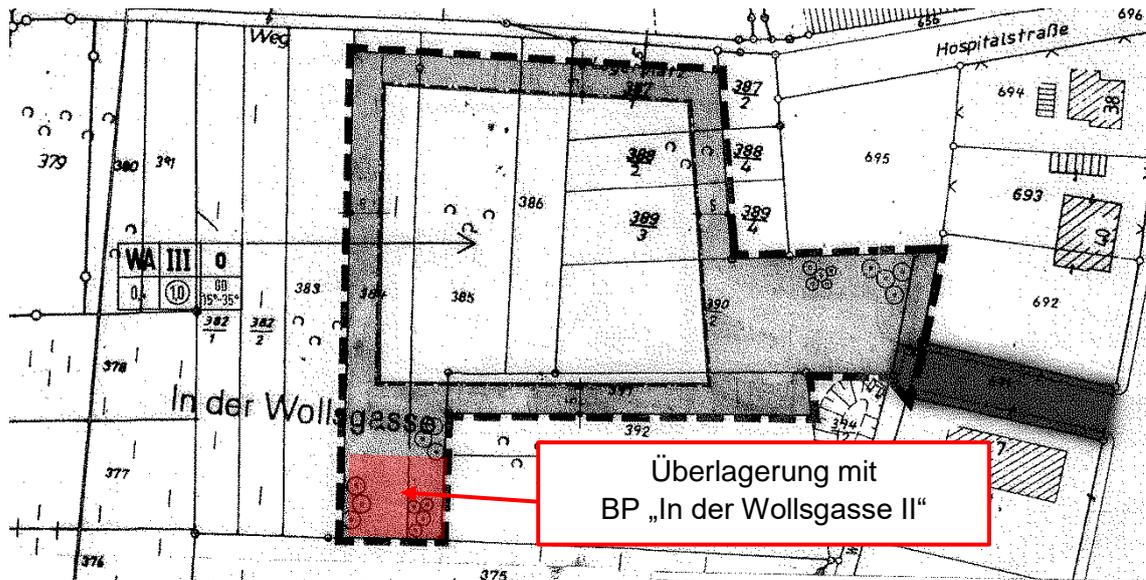
F ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Im nördlichen Bereich kommt es zur Überlagerung mit dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Wollgasse“ (07/1988): Hier wird der entsprechende Teilbereich (etwa 270 m²) des Flurstücks 385/2 der Flur 10, Gemarkung Gau-Algesheim (Gem.-Nr. 3568) als Private Grünfläche inkl. anzupflanzender Baum- bzw. Strauchgruppen dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

Diesbezüglich gilt Folgendes: Der Bebauungsplan „In der Wollgasse II“ ersetzt bzw. löst die rechtsverbindlich Vorgängerplanung in seinem räumlichen Geltungsbereich ab.

¹² Mitteilung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Rheinland-Pfalz, 09.02.2021

¹³ <http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=6067>, Zugriff 09/2018 sowie <http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Mainz-Bingen.pdf>, Zugriff 09/2018



Bebauungsplan „In der Wollsgasse“ (Quelle: ISI Institut für Städtebau - Raum- und Umweltplanung Siegfried Imlau Bingen, Stand 07/1988) sowie Bereich der Überlagerung (rot gekennzeichnet) mit dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan (Quelle: BBP 06/2018)

G DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Erläuterung der Planung

Der Bebauungsplan „Wollsgasse II“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

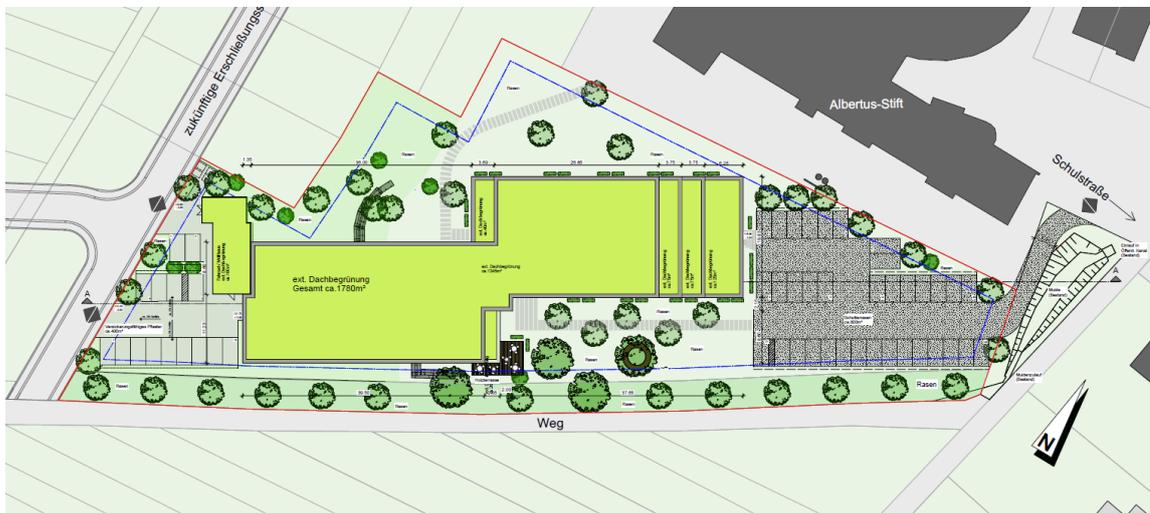
- Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Wohngebiet zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der [...] alten [...] Menschen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen bzw. Reduzierung unvermeidbarer Eingriffe auf das notwendige Minimum (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2 Konzept / Bebauungsvorschlag

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes: der Realisierung eines

seniorengerechten Wohnprojekts. Auf dem Grundstück soll eine Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten zur Deckung des Bedarfs an modernen, seniorengerechten Wohnungen entstehen.

Die Festsetzungen hinsichtlich Dichte der Bebauung orientieren sich hierbei an der umgebenden Bebauung.



Mögliche Bebauung: Entwurfsplanung (Heberger Hoch-, Tief- und Ingenieurbau GmbH, 12/2019)

3 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Parzelle 394/2 an die bestehende „Schulstraße“. Die Parzelle 394/2 befindet sich im Eigentum der Stadt, zur Sicherung der Erschließung wurde bereits eine Nutzungsvereinbarung unterzeichnet sowie im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Eine weitere Erschließung ist über die geplante Straßen des Bebauungsplans „Im Steinert, 1. Abschnitt“ und die bestehenden Straßen „Im Steinert“ sowie die „Raiffeisenstraße“ geplant.

Eine interne Erschließung des Plangebiets wird privatrechtlich erfolgen. Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan keine Aussagen über die interne Erschließung.

4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Entwässerungskonzept für die aktuelle Entwurfsplanung für ein seniorengerechtes Wohnprojekt erstellt (siehe Kapitel G2). Das Konzept basiert auf der vorliegenden Planung und nicht auf der maximal zulässigen Bebauung. Die Entwässerungsplanung für das Vorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Das vorliegende Entwässerungskonzept wurde mit den zuständigen Fachbehörden und den Bodengutachtern abgestimmt.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Schmutzwasser an das bestehende Mischwassersystem des AVUS in der Schulstraße/ Ernst-Ludwig-Straße anzuschließen. Hierzu wurden im Bebauungsplan Leitungsrechte entsprechend festgesetzt.

Weiterhin sieht das Konzept vor, das auf den Dachflächen und dem westlichen Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser in einem unterirdischen Rückhalteelement zurückzuhalten und gedrosselt ebenfalls in den Mischwasserkanal in der Schulstraße einzuleiten. Diese Niederschlagsmenge wird reduziert durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen der Dachbegrünung sowie durch wasserdurchlässige Gestaltung der Oberflächen von Zuwegungen und Stellplätzen. Das auf dem östlichen Stellplatz sowie auf der Zufahrt anfallende Niederschlagswasser wird oberflächennah versickert.

An der südlichen Grundstücksgrenze ist innerhalb der Maßnahmenfläche M4 die Herstellung eines Erdwalls (Trapezform, Höhe 30 cm) zum Schutz der Bebauung vor Starkregen-Außengebietsabfluss vorgesehen. Entlang des Walls wird das Außengebietswasser – wie derzeit im Bestand – in östliche Richtung zur vorhandenen Einleitstelle auf Parzelle 394/2 geleitet.

Die Müllentsorgung ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt. Um eine geregelte Leerung der Müllbehälter zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“ ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung im öffentlichen Straßenraum im Zufahrtsbereich zum hier vorliegenden Bebauungsplan eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche für Müllbehälter markiert wird. Dieser Hinweis wurde an den Erschließungsplaner weitergeleitet.

Die Stadt hat den Grundsatzbeschluss gefasst, in sämtlichen neuen Wohngebieten die Verwendung fossiler Energieträger auszuschließen. Ein Konzept zur Energieversorgung des vorliegenden Plangebiets erfolgt durch den Vorhabenträger.

H LANDESPFLERISCHE BEURTEILUNG DER PLANUNG

Natur- und wasserschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung nicht ausgewiesen. Auswirkungen durch das Planvorhaben sind demnach nicht zu erwarten.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch entsprechende landespflegerische sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen vermieden, gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Nähere Erläuterungen zu den Belangen von Natur und Umwelt und den mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter sowie den entsprechenden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können dem Fachbeitrag Naturschutz sowie dem Teil B der Begründung (Umweltbericht) entnommen werden.

I BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch über die örtlichen Verkehrsflächen.

Somit handelt es sich nach § 30 Abs. 3 BauGB um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den in Kapitel G1 beschriebenen Planungszielen und in Entwicklung aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgt vor dem Hintergrund des Hauptziels der Versorgung der Bevölkerung, vorliegend der Bevölkerungsgruppe der Senioren, mit Wohnraum. So soll der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Realisierung eines seniorengerechten Wohnprojekts schaffen.

Der Planbereich bietet die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet, welches alle Anforderungen an ein ungestörtes Wohnen entsprechend der Zielsetzung des § 4 BauNVO erfüllt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 4 BauNVO entspricht. Durch die getroffenen Modifikationen/Nutzungsausschlüsse gegenüber dem Regelungsinhalt des § 4 BauNVO wird der allgemeine Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebiets nicht in Frage gestellt.

1.1.1 Zulässige Nutzungen

Zulässig sind entsprechend den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen und Anlagen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die zulässigen Nutzungen werden vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungsziele festgesetzt. Bei diesen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie den Gebietscharakter positiv prägen und dass von ihnen keine Störungen ausgehen. Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird vor dem Hintergrund der geplanten Wohnanlage für Senioren festgesetzt.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 31 BauGB):

- Schank- und Speisewirtschaften

Das Plangebiet soll schwerpunktmäßig als Wohnstandort entwickelt werden. Es ist daher weniger für publikumsintensive und damit Parkraumbedarf erzeugende Nutzungen geeignet.

Gastronomische Betriebe sowie Gewerbebetriebe werden in der Regel von ständig wechselnden Gästen/Besuchern aufgesucht und haben somit keinen unmittelbaren Bezug zum Wohnumfeld, was zwangsläufig zu Störungen und Belästigungen der Wohn-

nutzung, insbesondere durch den Kfz-Verkehr (An- und -abfahrten zur Tag- und Nachtzeit) führen kann. Daher sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein.

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Um das geplante Wohnquartier von vornherein vor äußeren Störungen zu schützen, sollen im Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen, die auf Grund ihrer Betriebsstruktur einen erhöhten Kunden- bzw. Besucherverkehr erzeugen, nicht zulässig sein. Mit den davon erzeugten Lärm- und Abgasimmissionen wären Belästigungen der Wohnruhe zu befürchten.

Vor diesem Hintergrund werden folgende nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebiets:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sprengen den Rahmen der umgebenden ruhigen Wohnanliegerstraße. Eine Verwaltungsnutzung stellt einen Fremdkörper in einem harmonischen Wohnumfeld dar. Zudem lässt der mit dem Betrieb solcher Anlagen zu erwartende ortsfremde Kfz-Verkehr, (Lärm-) Störungen der Wohnruhe erwarten. Anlagen für Verwaltungen werden daher im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist in der Lage des Plangebiets und den städtebaulichen Zielstellungen begründet. Der Bebauungsplan verfolgt die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers. Der Standort ist dazu aufgrund seiner Ortsrandlage bei gleichzeitiger Nähe zur Innenstadt in besonderem Maß geeignet. Gartenbaubetriebe wären aus stadtgestalterischer Sicht mit dem baulichen Umfeld nicht in Einklang zu bringen, da sie typischerweise über einen großen Flächenanteil verfügen, der unbebaut ist bzw. lediglich mit niedrigen Gewächshäusern bestanden ist. Dies würde der städtebaulichen Zielsetzung, städtebauliche Raumkanten auszubilden, widersprechen.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen sind auch olfaktorische Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase) zu befürchten. Das mit dieser Nutzung einhergehende hohe Verkehrsaufkommen kann darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität mit sich bringen. Aus diesen Gründen werden Tankstellen als unverträglich mit der geplanten Baustruktur und Nutzung angesehen und zum Schutz der künftigen Wohnnutzungen nicht zugelassen. Für Tankstellen bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet beträgt die maximal zulässige (GRZ) 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen bewegen sich somit im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätsvolle Neubebauung schaffen, wobei die Höhe der künftigen Gebäude von entscheidender Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen ist.

Um der umgebenden vorhandenen Bebauung Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Neubebauung hinsichtlich ihrer Höhe zu erreichen – dies auch unter Berücksichtigung der ansteigenden Topografie – wurde als Bestimmungsfaktor für die Höhe der künftigen Wohngebäude die maximale Gebäudehöhe mit 131m NHN festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreitet zwar in geringem Umfang die Höhe NHN des bestehenden nördlich angrenzenden Gebäudes, ermöglicht jedoch die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt der Realisierung einer bis zu viergeschossigen Bebauung.

Der Begriff „Gebäudehöhe“ wird in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert. Die in den Textfestsetzungen festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, bei Flachdächern einschließlich Attika.

Die getroffenen Festsetzungen sollen einerseits zeitgemäße Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen befriedigen und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Ortsuntypische Gebäudehöhen werden dadurch vermieden.

Zur Höhenentwicklung wird auf die Geländeaufnahme durch das Vermessungsbüro Morawietz¹⁴ verwiesen, die als Anlage 12 dieser Begründung beigefügt ist.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Baugebiet festgesetzte abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Zulässig sind analog zur offenen Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung. Diese Festsetzung begründet sich zum einen angesichts des Vorhabens zum anderen angesichts der vorhandenen angrenzenden Bebauung und wird vor diesem Hintergrund als sinnvoll und städtebauliche angemessen bewertet.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für die beabsichtigten Bauformen und Nutzungen dimensioniert und bieten den Bauherren größtmögliche Flexibilität.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Nebenanlagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein unkontrolliertes "Zubauen" der Randbereiche des Grundstücks zu verhindern. Lediglich

¹⁴ Geländeaufnahme Im Steinert, Gau-Algesheim, Vermessungsbüro Morawietz, Ingelheim, 27.02.2018

Standplätze für Müllbehälter sowie Fahrradabstellanlagen sind zwischen der im Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“ als öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Fläche und der straßenseitigen Baugrenze sowie im östlichen Bereich zur Schulstraße hin zulässig. Diese Nebenanlagen sind sinnvollerweise der erschließenden Straße zuzuordnen und daher außerhalb des Baufensters zulässig.

Zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren sind Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, Zuwegungen zu den Stellplätzen gering zu halten.

Eine direkte Ausfahrt aus einer Garage in den öffentlichen Straßenraum birgt ein mitunter erhebliches Unfallrisiko. Daher ist vor einer Garage eine hinreichende Stellfläche vorzusehen, sodass das Öffnen und Schließen der Garage ohne Behinderung des Straßenverkehrs möglich ist. Darüber hinaus ist auch aus gestalterischen Gründen der Einbau von Garagen und Carports in den Straßenraum nicht erwünscht.

1.4 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der Parzelle 394/2 besteht ein Rückhaltebecken, das derzeit die Oberflächenwasser, die aus dem anstehenden Außengebiet resultieren, fasst und beruhigt an das bestehende Mischwassersystem ableitet.

Diese Fläche wird entsprechend der aktuellen Nutzung als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFL“ umfasst zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der westlich angrenzenden Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans „In der Wollgasse II“ die Befugnis, eine Zufahrt sowie Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen, dauerhaft zu unterhalten, zu benutzen, zu erhalten, zu erneuern und zu diesem Zweck die betroffenen Grundstücke zu betreten und zu befahren sowie betreten und befahren zu lassen.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht „L“ umfasst zu Gunsten der Eigentümer der westlich angrenzenden Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans „In der Wollgasse II“ die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen, dauerhaft zu unterhalten, zu benutzen, zu erhalten, zu erneuern und zu diesem Zweck die betroffenen Grundstücke zu betreten und zu befahren sowie betreten und befahren zu lassen.

Die Rechte sind grundbuchrechtlich durch die beteiligten Parteien abzusichern und werden zugunsten des jeweiligen Nutzers eingetragen. Vertragliche Vereinbarungen zwischen den Begünstigten und den Grundstückseigentümern, in denen Rechte und Pflichten sowie ggf. Entschädigungsmodalitäten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden sind abzuschließen. Diese notariell beurkundeten Vereinbarungen (Gestattungsverträge) sind Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

Die Funktionalität der bestehenden Retentionsmulde darf durch die Zuwegungen und Leitungen nicht beeinträchtigt werden.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. i. V. m. öffentlichen Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 20, 25a und 25b BauGB)

Die wesentlichen Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen durch die Versiegelung bislang offener Bodenfläche mit Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt sowie durch den Verlust von Gehölzen mit Bedeutung für das Ortsbild, das Kleinklima sowie die Artenvielfalt im Bereich des Plangebietes.

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Dabei sollen durch den Bezug auf die beigefügten Pflanzlisten naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

Folgende landespflegerische/grünordnerische Maßnahmen werden festgesetzt:

- Maßnahme M1 - Erhalt der Einzelbäume
- Maßnahme M2 – Gestaltung der Baugrundstücke
- Maßnahme M3 – Begrünung der Stellplatzflächen
- Maßnahme M4 – Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Süden)

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahme wird festgesetzt:

- Maßnahme M5 – Anbringung von Nisthilfen und Quartierkästen

Der Entwässerungsplaner weist ausdrücklich darauf hin, dass der im Bereich der Maßnahme M4 zulässige Erdwall zur Ableitung von Außengebietswasser der Umsetzung der Pflanzvorschriften nicht widerspricht.

Aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlage werden u.a. folgende Maßnahmen in die im Anschluss an die Textfestsetzungen aufgeführten „Hinweise ohne Festsetzungsscharakter“ aufgenommen:

- Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Schutz des Oberbodens

1.7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB)

Die Stadt beabsichtigt, in sämtlichen neuen Wohngebieten die Verwendung fossiler Energieträger auszuschließen. Ein entsprechender Beschluss wurde vom Stadtrat am 26.09.2018 gefasst.

Die Plangeberin geht in diesem Zusammenhang davon aus, dass eine entsprechende Energieversorgung im vorliegenden Plangebiet möglich ist. Dies insbesondere vor dem

Hintergrund, dass von dem zukünftigen Bauherrn die Einhaltung der Vorgaben als realisierbar bestätigt wurde.

1.8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die ermittelten Eingriffe werden im Bebauungsplan den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften der Stadt Gau-Algesheim

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt, zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans.

Die örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachform und -neigung ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Nutzer und der Bevölkerung allgemein. Die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts.

Mit der Beschränkung der Dachformen soll ein möglichst einheitliches Gesamterscheinungsbild des Baugebiets erreicht werden. Die Begrenzung von Dachaufbauten und Dachgauben sowie Zwerchhäusern auf insgesamt max. 2/3 der Traufseite gewährleistet eine ruhige Dachlandschaft.

Durch die getroffenen Festsetzungen von Dachneigung und Dachform wird die klare Struktur des Städtebaus unterstrichen und ein unkoordiniertes und städtebaulich unharmonisch wirkendes Nebeneinander unterschiedlichster Dachformen verhindert.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern leistet einen Beitrag zur Verdunstung des Niederschlagswassers und damit zur Reduzierung der abzuleitenden Wassermenge und wird vor diesem Hintergrund verpflichtend festgesetzt.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks mit bei.

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellplätze trägt mit zu einer Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Zugleich ist sie hydrologisch wirksam und vermindert die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers.

2.3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Dauerhaft freistehende Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden wird festgesetzt, dass sie entweder baulich in die Gebäude zu integrieren sind oder im Freien durch Eingrünung der Sicht zu entziehen sind.

2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Satzung der Stadt Gau-Algesheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 31.05.1999 wurde gemäß Beschluss des Stadtrats vom 17.04.2019 insofern geändert, dass für das Vorhaben des altengerechten Wohnens 50 Stellplätze (ein Stellplatz pro Wohneinheit) zu errichten sind. Sofern eine Nutzungsänderung vorliegen sollte, finden die Bestimmungen der genannten Satzung Anwendung.

Dieser Abweichung von der Stellplatzsatzung begründet sich in der Zielgruppe, für die das Wohnprojekt errichtet wird. Bei altengerechten Wohnungen ist ein PKW-Besatz von maximal einem PKW pro Wohnung zu erwarten.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die der Umsetzung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen dienen, zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, jedoch aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, sind als Hinweise ohne Festsetzungscharakter im Nachgang zu den Textfestsetzungen in Kapitel C abgedruckt.

Getroffene Hinweise bezüglich der DIN-Vorschriften und sonstige Regelwerke dienen der Information der Öffentlichkeit darüber, wie, wo oder über welche Bezugsquellen die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und Regelwerke eingesehen werden können.

J WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Daher ist bei der Planung darauf zu achten, dass das Plangebiet so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen herrschen. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Stadt Gau-Algesheim und dem Entwicklungsziel, ein Angebot an seniorengerechten Wohnungen zu schaffen: So wird durch den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften eine Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung vermieden.

1.2 Altlasten

Weder bei der Stadt, noch bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würde.

Vor dem Hintergrund der bereichsweisen Vornutzung der überplanten Flächen als Weinanbauflächen wurde in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Rheinland-Pfalz ein Gutachten zur Untersuchung des Oberbodens auf Kupfer beauftragt.¹⁵ Das Gutachten belegt, dass der Kupfergehalt im Boden die Richtwerte für eine Aufnahme von Kupfer deutlich unterschreitet. Diesbezüglich teilt die Fachbehörde mit, dass sich folglich kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.¹⁶

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz umgehend zu informieren.

¹⁵ Neubau Wohnanlage "Im Steinert", Gau-Algesheim, Bericht zu den Ergebnissen der ergänzenden umwelttechnischen Untersuchungen auf der Grundlage des Schreibens der SGD Süd vom 10.11.2020, Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, 19.01.2021

¹⁶ Mitteilung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Rheinland-Pfalz, 09.02.2021

1.3 Radonvorsorge

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem lokal auch erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) und seltener hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) ermittelt wurde.

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

1.4 Geologie / Hangrutschgebiet

Gemäß der Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz¹⁷ befindet sich der Geltungsbereich in einem vermuteten Hangrutschgebiet.

Aufgrund dieser Darstellung wurde ein Geotechnisches Gutachten zur Hangstabilität beauftragt, das feststellt, dass „im Rahmen von Geländebegehungen keine Hinweise auf ein aktives bzw. altes Rutschareal gefunden werden konnten“¹⁸. Weiterhin wurden gemäß des Gutachtens bei der bisherigen Nutzung sowie bei der Bautätigkeit im Rahmen des Baugebiets „In der Sandkaut“ keine Hinweise auf Bodenbewegungen festgestellt.

Unabhängig vom vorgenannten Gutachten hat das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz bei einem Abstimmungstermin bezüglich des Bebauungsplans „Im Steinert, 1. Abschnitt“ mitgeteilt, dass der Geltungsbereich in einer Neuberechnung der Rutschgebiete zukünftig nicht mehr in einem potentiellen Rutschgebiet liegen wird.¹⁹

Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die geplante Bebauung des Geltungsbereichs hinsichtlich des Themas Geologie / Hangrutschgebiet nicht zu erwarten.

1.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gewährleistet.

Der bauliche Brandschutz für die geplanten Gebäude ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

In Gau-Algesheim besteht ein Bedarf nach seniorenerechten Wohnungen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, eine ge-

¹⁷ <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>, Zugriff 11/2019

¹⁸ Dr. Johannes Feuerbach GmbH: Geotechnisches Gutachten zur Hangstabilität in den geplanten Neubaugebieten „Im Steinert“ und „In der Wollsgasse II“ in Gau-Algesheim, Mainz November 2019

¹⁹ Gesprächsnotiz der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim über einen Abstimmungstermin bezüglich des Wasserschutzes hinsichtlich des Hangrutschgebiets vom 07.10.2019

meinschaftliche seniorengerechte Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten zu errichten. Somit wird dem Bedarf dieser Bevölkerungsgruppe, die besondere Anforderungen an Wohnungen und Angeboten sowie Unterstützung in direkter Umgebung hat, entsprochen.

Das Angebot an seniorengerechten Wohnungen ist insbesondere auch im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum insbesondere für junge Familien in den neu geplanten Wohngebieten In der Eichenbach sowie Im Steinert, 1. Abschnitt zu sehen.

3 Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von bereits bestehenden Einrichtungen in der Stadt, teilweise auch durch Angebote im Plangebiet selber, abgedeckt werden.

Die getroffenen Festsetzungen erlauben zudem im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung auch die Ansiedlung von weiteren dem Gebiet dienenden Einrichtungen.

4 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Das in räumlicher Nähe gelegene Einzeldenkmal (Schulstraße 20, Figur) ist durch die Planung nicht betroffen.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

5 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

6 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Mit dem Planvorhaben gehen erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher: So führt die Bebauung und Erschließung des Plangebietes zu einer hohen Neuversiegelung vormals unversiegelter Flächen, was Auswirkungen u.a. auf den Boden- und Wasserhaushalt hat.

Die durch das Planvorhaben entstehenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch die Festsetzung von Dachbegrünung sowie durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen gemindert.

Durch- und Eingrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf Kleinklima, Ortsbild und Wohnqualität aus. Weiterhin mindern diese die Auswirkungen des Planvorhabens auf den Artenschutz, die durch den Verlust von Gehölzen (u.a. Habitatbäume) entstehen. Zusätzlich sind Nist- und Fledermauskästen innerhalb des Plangebietes anzubringen sowie die beiden Kirschbäume (darunter ein Habitatbaum) im Süden des Plangebietes dauerhaft zu erhalten.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind erforderliche Rodungsarbeiten auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu beschränken. Zum Schutz der Kreuzkröte wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und teilweise Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Das Schmutzwasser sowie der Anteil des Niederschlagswassers, der nicht verdunstet oder versickert, wird durch den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Schulstraße abgeleitet.

Zum Schutz von Leitungen wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen Vorschriften und Abstandsempfehlungen sowie ggf. erforderliche Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen.

Um eine Beeinträchtigung durch Müllbehälter am Tag der Leerung im Straßenraum zu vermeiden, wird im Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“ ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung im öffentlichen Straßenraum im Zufahrtbereich zum hier vorliegenden Bebauungsplan eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche für Müllbehälter markiert wird. Dieser Hinweis wurde an den Erschließungsplaner weitergeleitet.

8 Belange des Personenverkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans „Im Steinert, 1. Abschnitt“ wurde eine Verkehrstechnische Stellungnahme eingeholt, die zu folgendem Ergebnis kommt: „Das zu erwartende Verkehrsaufkommen „Im Steinert“ und in der „Raiffeisenstraße“ liegt auch bei Realisierung des Neubaugebiets deutlich im Bereich des für Wohnstraßen üblichen und gebietsverträglichen Verkehrsaufkommens, die Anschlüsse an das städtische und regionale Straßennetz sind leistungsfähig.“²⁰

Aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Bewohnerstruktur des vorliegenden Bebauungsplans sind die von der geplanten Nutzung ausgehenden Verkehrsbelastungen als gering zu bewerten.

K PLANVERWIRKLICHUNG

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Grundstücksverhältnisse sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne der §§ 45ff BauGB erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.

²⁰ Verkehrstechnische Stellungnahme“ zum Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“, Modus Consult Ulm GmbH, Ulm, März 2019

TEIL B

UMWELTBERICHT GEM. § 2 A NR. 2 BAUGB

A EINLEITUNG

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB neben der Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und -planungen, eine Bestandsaufnahme mit Angaben zum derzeitigen Umweltzustand (Basisszenario), Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, Ausführungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

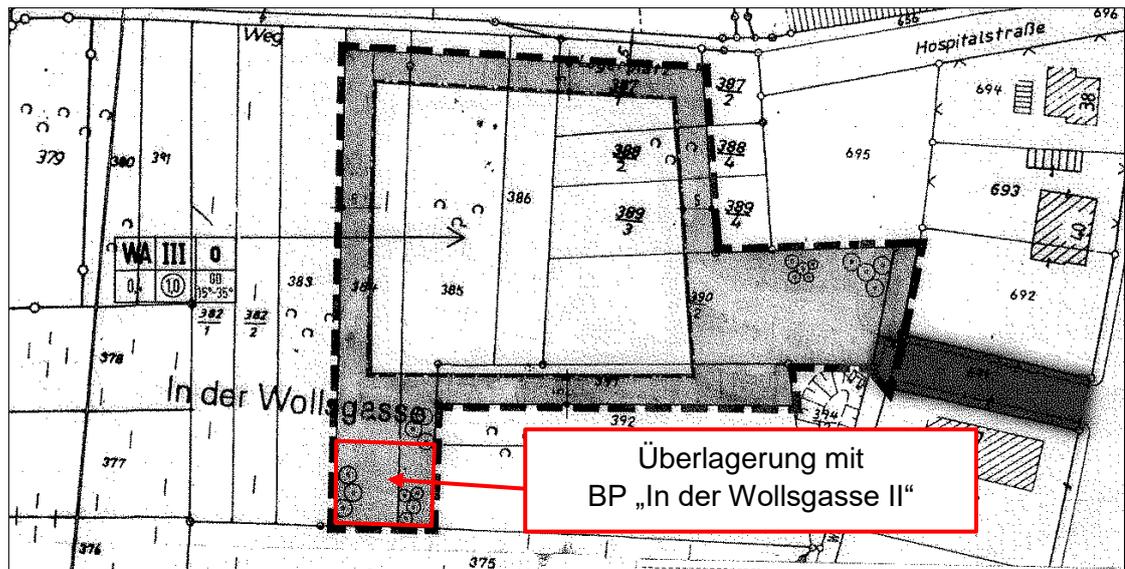
In der Stadt Gau-Algesheim besteht Bedarf nach seniorengerechten Wohnungen. Die Gesellschaft „Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG“ ist mit dem Vorhaben an die Stadt herantreten, eine gemeinschaftliche seniorengerechte Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten zu errichten. Die Stadt hat sich nach umfänglicher Standortsuche dafür ausgesprochen, das Projekt auf der Fläche südlich des bestehenden Altenwohnheims der Caritas zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich somit am westlichen Rand der Stadt Gau-Algesheim.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im östlichen Randbereich vor. Hier besteht zudem die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, das die Funktionalität der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser jedoch nicht einschränkt.

Der südliche Gebietsrand wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt und dient neben der landschaftsgerechten Einbindung des zukünftigen Baugebietes in sein Umfeld vor allem auch dem Artenschutz durch Erhaltung vorhandener Habitatbäume sowie Anpflanzung weiterer Gehölze.

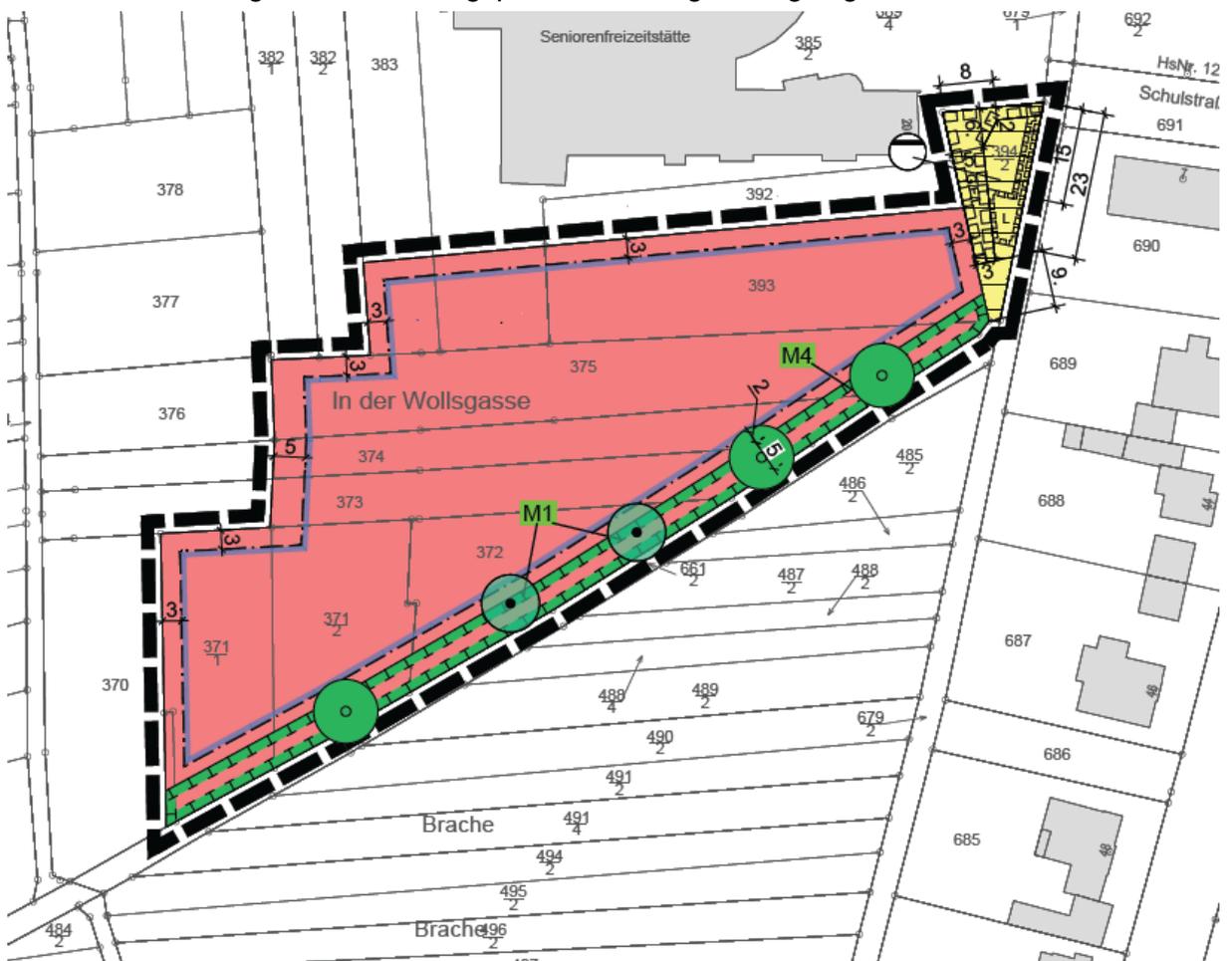
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es im nördlichen Bereich zur Überlagerung mit dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Wollsgasse“ (07/1988): Hier wird der entsprechende Teilbereich (etwa 270 m²) des Flurstücks 385/2 der Flur 10, Gemarkung Gau-Algesheim (Gem.-Nr. 3568) als Private Grünfläche inkl. anzupflanzender Baum- bzw. Strauchgruppen dargestellt (siehe nachfolgende Abbildungen).

Der bestehende Bebauungsplan wird in dem Bereich, in dem er vom Bebauungsplan „In der Wollsgasse II“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.



Bebauungsplan „In der Wollgasse“ (Quelle: ISI Institut für Städtebau - Raum- und Umweltplanung Siegfried Imlau Bingen, Stand 07/1988) sowie Bereich der Überlagerung (rot gekennzeichnet) mit dem hier in Rede stehenden Bauungsplan (Quelle: BBP 06/2018)

Für die Darstellung von Art und Umfang der Eingriffe in den Naturhaushalt/das Landschaftsbild wird folgender Bauungsplanentwurf zugrunde gelegt:



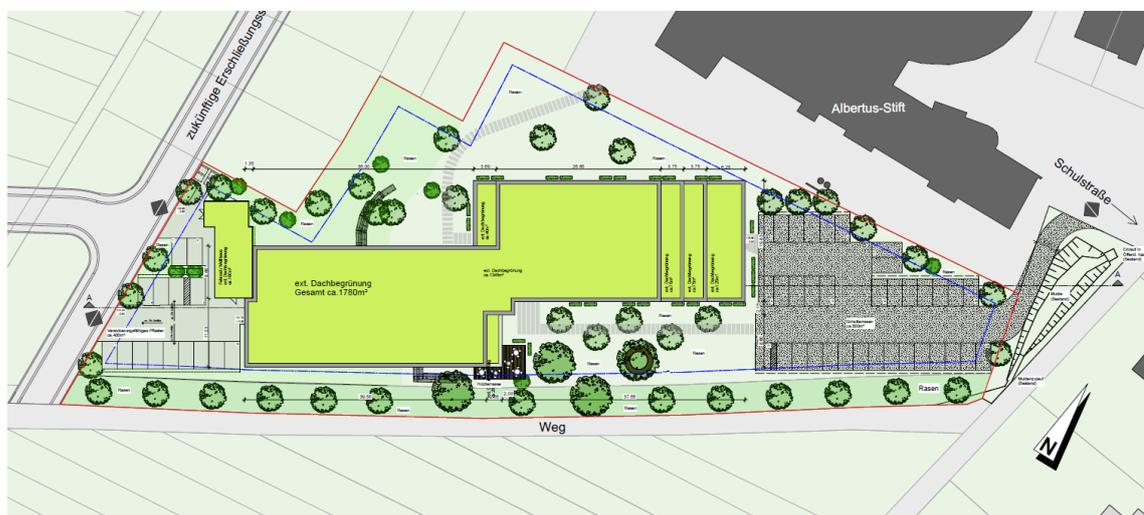
Bebauungsplan „In der Wollgasse II“ (Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 03/2021)

Die Gesamtgröße des Plangebietes beläuft sich auf ca. 0,6 ha. Nachfolgend sind die geplanten Nutzungsformen sowie deren Flächengröße und Flächenanteil am Gesamtgebiet aufgelistet.

Flächenbilanz „Planung“

Nutzungen	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.016	95,37
<i>davon M4</i>	<i>748</i>	<i>11,86</i>
Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser <i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche</i>	292	4,63
<i>gesamt</i>	<i>130</i>	<i>2,06</i>
gesamt	6.308	100,00

Die Entwurfsplanung einer möglichen Bebauung (12/2019) des Büros Heberger Hoch-, Tief- und Ingenieurbau GmbH aus Schifferstadt sieht wie folgt aus:



Mögliche Bebauung: Entwurfsplanung (Heberger Hoch-, Tief- und Ingenieurbau GmbH, 12/2019)

2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2.1 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Mensch (insbesondere die menschliche Gesundheit), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft (insbesondere das Orts- und Landschaftsbild sowie Landschaftserleben), Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das rheinland-pfälzische Naturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar.

Nachfolgend werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter bezogen auf den Bebauungsplan „In der Wollsgasse II“ aufgeführt.

2.2 Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

Insbesondere die im Folgenden aufgeführten Paragraphen der genannten Fachgesetze sind zu beachten

2.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

- § 1 Abs. 5 BauGB
Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...)
 - 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 Natura 2000-Gebiete 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 Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis 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,
- § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB
Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft (...)
- § 1a Abs. 2 BauGB
Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- §§ 1 und 13 ff BNatSchG
Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.
- § 14 ff Eingriffe in Natur und Landschaft
Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der be-

leben Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

- § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen
Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. (...) Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (...).

Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

- § 18 Verhältnis zum Baurecht
Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt.

Entscheidungen über Vorhaben nach § 35 Absatz 1 und 4 des Baugesetzbuches und über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Das Benehmen ist nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuches sowie in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches.

Ergeben sich bei Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches im Rahmen der Herstellung des Benehmens nach Absatz 3 Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen nach § 15 BNatSchG zu treffen, soweit sie der Vermeidung, dem Ausgleich oder dem Ersatz von Schädigungen nach § 19 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG dienen; in diesen Fällen gilt § 19 Absatz 1 Satz 2. Im Übrigen bleibt Absatz 2 Satz 1 unberührt.

2.2.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- § 1 Zweck
Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
- § 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten
Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein (...) die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (...).

2.2.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

- § 1 Zweck des Gesetzes
Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.

2.2.5 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP)

- § 28 Ausgleich der Wasserführung
Bei der Sicherstellung des geordneten Abflusses haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden noch als unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen.
Die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung obliegt dem, der die Beeinträchtigung verursacht hat.
- § 57 Allgemeine Pflicht zur Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung obliegt den kreisfreien Städten, den verbandsfreien Gemeinden und den Verbandsgemeinden als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung.
Abwasser ist von demjenigen, bei dem es anfällt, dem nach Absatz 1 Verpflichteten über die dazu bestimmten Anlagen zu überlassen.
Die nach Absatz 1 Verpflichteten können sich nach den Voraussetzungen des Landesgesetzes über die kommunale Zusammenarbeit für eine gemeinsame Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung zusammenschließen. Absatz 1 gilt entsprechend für die zur gemeinsamen Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung gebildeten Verbände sowie für beauftragte kommunale Beteiligte im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 1 des Landesgesetzes über die kommunale Zusammenarbeit, auf die die Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung durch Zweckvereinbarung übertragen worden ist.

Die Durchführung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung kann ganz oder teilweise auch auf private Dritte übertragen werden, soweit und solange diese eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleisten und Gründe des Gemeinwohls nicht entgegenstehen. Zur Durchführung der Aufgabe können Abwasseranlagen, soweit es erforderlich ist, an den privaten Dritten veräußert oder ihm die Nutzung der Anlagen überlassen werden. § 49 Abs. 1 Satz 3 bis 6 gilt entsprechend.

2.2.6 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)

- § 7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (...) werden (...) auf Flächen für Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Gewässerzustands (...), auf Flächen in geschützten Teilen von Natur und Landschaft sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen in Landschaftsplänen und Grünordnungsplänen festgelegt. Für eine Kompensation kommen auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Betracht.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe durch Rodung von Wald erfolgen vorrangig durch eine ökologische Aufwertung von Waldbeständen.
(...) Kompensationsmaßnahmen müssen zu einer nachhaltigen Aufwertung führen. Sie sind zu richten auf:
 1. eine ökologische Verbesserung bestehender land- oder forstwirtschaftlicher Bodennutzung und landschaftlicher Strukturen,
 2. die Erhaltung und Verbesserung von Dauergrünland, insbesondere durch Beweidung,
 3. die Renaturierung von Gewässern,
 4. die Entsiegelung und Renaturierung von nicht mehr benötigten versiegelten Flächen im Innen- und Außenbereich,
 5. die Schaffung und Erhaltung größerer, zusammenhängender Biotopverbundstrukturen,
 6. die Entwicklung und Wiederherstellung gesetzlich geschützter Biotope einschließlich des Verbunds zwischen einzelnen, benachbarten Biotopen oder
 7. die Herstellung eines günstigen Erhaltungszustands eines Lebensraumtyps oder eines Vorkommens einer besonders geschützten Art.
Die Festsetzung einer Kompensation in anderen (...) genannten Räumen und für andere als in Absatz 3 aufgeführte Maßnahmen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen vor ihrer Festsetzung und Durchführung der Zustimmung der oberen Naturschutzbehörde.
- § 9 Verfahren bei Eingriffsentscheidungen, Fachbeitrag Naturschutz
Die Angaben nach § 17 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG sind der zuständigen Behörde textlich und anhand von Karten (Fachbeitrag Naturschutz) darzulegen. Soweit erforderlich, kann die Behörde eine in der Regel eine Vegetationsperiode umfassende Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft verlangen. Die Erfassung von Biotop- und Lebensraumtypen sowie Artvorkommen erfolgt nach den Vorgaben des Landschaftsinformationssystems. Zur Verringerung oder Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen (...), kann von der zuständigen Behörde eine ökologische Baubegleitung angeordnet werden. (...)

2.3 Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten

2.3.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe weist den Geltungsbereich sowie den südlich und westlich davon gelegenen Bereich als „Sonstige Landwirtschaftsflächen“ aus. Es handelt sich dabei nicht um Vorranggebietsausweisungen. Nördlich sowie östlich schließen „Siedlungsflächen Wohnen“ an. Der Großraum um Gau-Algesheim ist als Regionaler Grünzug ausgewiesen. (Quelle: ROP Rheinhessen-Nahe)

2.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim stellt für den Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar (Quelle: FNP VG Gau-Algesheim). Somit wird der vorliegende Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3.3 Biotopverbund Rheinland-Pfalz

Flächen des landesweiten Biotopverbunds (LEP IV) sind im Plangebiet und seiner weitläufigen Umgebung **nicht** zu finden (Quelle: LANIS RLP).

2.3.4 Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)

In der Prioritäten- sowie der Zielkarte der Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Mainz-Bingen (Stand 1998) werden **keine Aussagen** für den Bereich des Plangebietes getroffen (Quelle: VBS).

2.3.5 Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „In der Wollsgasse II“

Der Fachbeitrag Naturschutz formuliert folgende landespflegerische Zielvorstellungen:

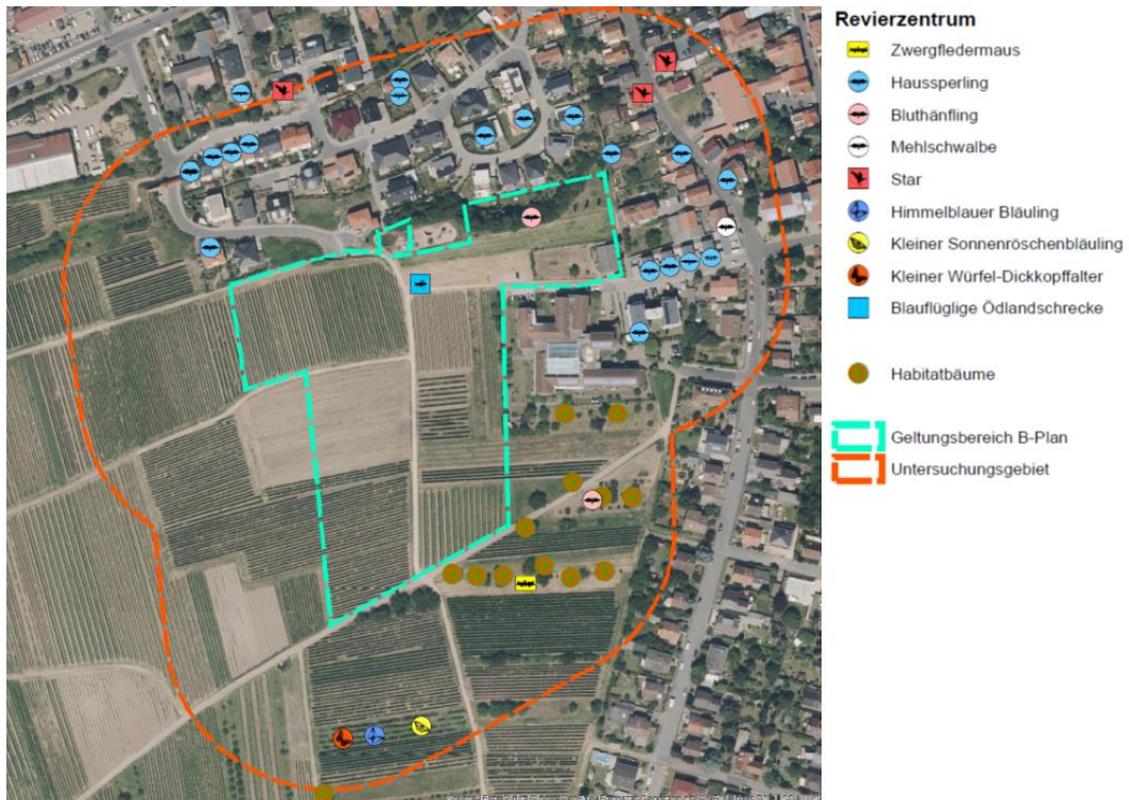
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Stellplätzen etc.
- Fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial bei Um- und Zwischenlagerung.
- Landschaftsgärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Ausweisung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Erhalt der ortsbildprägenden Obst- bzw. Habitatbäume
- Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen
- Dachbegrünung
- Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft
- Verbot von Kies- und Steingärten

(Quelle: BBP (08/2018))

2.3.6 Fachbeitrag Artenschutz

Aufgrund der Funde und Biotopaustattung im Zuge eines Artenschutzübersichtsgutachtens zum angrenzend geplanten Bebauungsplan „Im Steinert – 1. Abschnitt“ durch das Büro Willigalla – Ökologische Gutachten (**Mainz 05/2016**) wurde von Herrn Dr. Willigalla eine vertiefende Erfassung von Fledermäusen, Brutvögeln und Reptilien angeregt und durchgeführt.

Dem Endbericht sowie der Bestandskarte (siehe nachfolgende Abbildung) des Artenschutzgutachtens (Stand 10/2017) kann Folgendes entnommen werden:



Bestandsplan „Artenschutz“ des Artenschutzgutachtens zum B-Plan „Im Steinert“, Endbericht (Quelle: Willigalla - Ökologische Gutachten, Mainz 10/2017)

Artengruppe Säugetiere

Fledermäuse

Es wurden die Sommer- und Herbstvorkommen der Fledermäuse im Rahmen von sechs Detektorbegehungen im Zeitraum von Mai bis September 2017 durchgeführt.

Dabei konnte lediglich eine Art kartiert werden. Es handelt sich hierbei um die streng geschützte Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die das gesamte Untersuchungsgebiet als Jagdhabitat nutzt.

Innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes finden sich aufgrund ihres Wuchses und ihrer Ausprägung (Stammdurchmesser > 50 cm, Astabbrüche, Höhlungen, abgeplatzte Rinde, Totholz) 14 Habitatbäume, drei davon innerhalb des hier in Rede stehenden Geltungsbereiches.

Artengruppe Vögel

Alle wild lebenden Vogelarten sind, unabhängig von Häufigkeit und Gefährdung, gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Für einige Vogelarten gilt darüber hinaus ein strenger Schutz (z.B. Greifvögel).

Im Untersuchungsgebiet wurde die Brutvogelfauna im Zeitraum von April bis September 2017 sowohl durch Tages- als auch Nachtbegehungen erfasst.

Insgesamt konnten 23 Vogelarten (15 Brutvögel, 8 Nahrungsgäste/ Durchzieher) kartiert werden. Dabei setzt sich das Artenspektrum vorwiegend aus Arten des Siedlungsbereiches (ca. 62 %) zusammen. Weitere Arten sind Gebüschbrüter und Arten der freien Feldflur.

Mit dem Haussperling (*Passer domesticus*), der Mehlschwalbe (*Delichon urbivum*), dem Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) und dem Star (*Sturnus vulgaris*) wurden Arten der Roten Listen Rheinland-Pfalz und Deutschland kartiert. Darüber hinaus finden sich auch streng geschützte Arten innerhalb des Untersuchungsraumes: Schwarzmilan (*Milvus migrans*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*).

Sonstige Artengruppen

Während der Begehungen zur Vogel- und Fledermauserfassung wurde auch auf weitere planungsrelevante Arten (Amphibien, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken) geachtet. Zudem wurden drei weitere Begehungen (Zeitraum Anfang Juli bis Ende August 2017) zur Erfassung von Insekten und Reptilien durchgeführt.

Artengruppe Amphibien

Während der Begehungen wurden keine Amphibien festgestellt.

Artengruppe Heuschrecken

Bereits im Rahmen des Artenschutzübersichtsgutachtens 2015/2016 konnten 11 Heuschreckenarten kartiert werden. Es handelt sich vorwiegend um weit verbreitete Arten. Die nordwestlich der Plangebietes nachgewiesene, besonders geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipodia caerulescens*) ist ebenfalls Vertreter der Roten Liste (Vorwarnliste in Deutschland).

Artengruppe Reptilien

Während der Begehungen wurden keine Reptilien im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Artengruppe Tagfalter

Es konnten insgesamt 15 Tagfalter, davon vorwiegend weit verbreitete Arten nachgewiesen werden.

Die Rote Liste Arten Himmelblauer Bläuling (*Polymmatas bellargus*, stark gefährdet in Rheinland-Pfalz, gefährdet in Deutschland), Kleiner Würfel-Dickkopffalter (*Pyrgus malvae*, Vorwarnliste in Deutschland) und Kleiner Sonnenröschen-Bläuling (*Aricia agestis*, Vorwarnliste in Deutschland) wurden ausschließlich auf einer Magerwiese südwestlich des hier in Rede stehenden Geltungsbereiches gesichtet.

(Quelle: Willigalla (2016/2017))

Im **Juni 2019** wurde im Laufe des Verfahrens zum Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“ eine ergänzende Wiedehopfkartierung durch das Büro Willigalla durchgeführt, die den Wiedehopf jedoch nicht nachweisen konnte. „*Da einzelne Beobachtungen [...] vorliegen, wird der Wiedehopf als unregelmäßiger Nahrungsgast eingestuft. Geeignete Brutstätten sind aktuell nicht vorhanden.*“

Die Untersuchung schlägt im Ergebnis Maßnahmen vor, um Störwirkungen zu reduzieren bzw. den Wiedehopf weiter zu fördern. Die folgenden Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen, sofern sie den Geltungsbereich betreffen.

Vermeidung von nächtlicher Beleuchtung

Um die Beeinträchtigung der Vogelarten durch Straßenbeleuchtung zu minimieren, darf die Beleuchtung nur auf den Boden bzw. ins Baugebiet hin, nicht aber in die Umgebung hin strahlen.

Vermeidung von Blendwirkungen

Bei den Baumaterialien dürfen keine blendenden oder spiegelnden Materialien verwendet werden. Spiegelungen können beispielsweise vermieden werden durch:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max.: 15%)
- Außenseitiges Anbringen von Punktrastern (mind. 25 % Deckung)
- Montage von Insektenschutzgittern

Durch folgende Maßnahmen kann die Kollisionswirkung von Glaselementen vermieden werden:

- Geeignete Konstruktion (möglichst kleine Glasflächen)
- Fassadenbegrünung
- Flächige, außenseitige Markierung
- Wahl transluzenter Materialien wie geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder bedrucktes Glas

Installation von Nisthilfen

Aufgrund mehrerer Nachweise (vorwiegend aus dem **Jahr 2020**) von Kreuzkrötenvorkommen im Umfeld des Plangebietes sowie der Eignung des Plangebietes selbst als Lebensraum für die Kreuzkröte wurde das Büro Willigalla – Ökologische Gutachten mit der Erstellung eines Konzepts zum Umgang mit der Kreuzkröte und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG beauftragt.

Das Konzept (Stand **02/2021**) sieht folgende Schutz-, Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor, die in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:

- **S1** Erhalt der bisher unversiegelten Wirtschaftswege außerhalb der Grenzen des Plangebietes.
- **V1** Regelung der Bauzeiten: Beginn von Bauarbeiten erst nach der Überwinterung der Kreuzkröte, je nach Witterung im März oder April.
- **V2** Aufstellen eines Amphibienzauns um das Baufeld, um zu verhindern, dass Amphibien in den Baustellenbereich einwandern und getötet werden.
- **V3** Umsiedlung der Kreuzkröte in ein Ausweichhabitat.
- **V4** Umweltbaubegleitung, um in die Baustelle einwandernde Tiere umzusiedeln, Bauzeiten festzulegen und auf unvorhergesehene Ereignisse reagieren zu können.
- **V5** Ermittlung des tatsächlichen Bestandes der Kreuzkröte außerhalb der Grenzen des Plangebietes
- **CEF1** Einrichtung eines Ersatzhabitats innerhalb des Flurstücks 446 (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 15), auf das die Kreuzkröte ausweichen kann bzw. in welches abgefangene Kreuzkröten umgesiedelt werden können.

B Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Eine ausführliche schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt innerhalb des Plangebietes kann dem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden. An dieser Stelle erfolgt daher nur eine zusammengefasste Darstellung der Bestandssituation.

1.1 Schutzgebiete und -objekte

1.1.1 Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz- und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

1.1.2 Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Naturparke (NTP) nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt jedoch **innerhalb** des Landschaftsschutzgebietes nach § 26 BNatSchG „Rheinheinisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2). (Quelle: LANIS RLP)

Schutzzweck ist...

...der Erhalt der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen;

...die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft;

...die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt.

(§ 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheinheinisches Rheingebiet“ vom 17. März 1977 (Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 12, S. 227 vom 28.03.1977)

Die Verordnung bestimmt weiterhin in § 5, in welchen Fällen eine Befreiung nicht anzuwenden ist. Im vorliegenden Fall gelten Vorschriften des Bundesrechts, hier Baugesetz, welches die behördliche Zulassung oder Zustimmung über das Bauleitverfahren ersetzt.

Eine Befreiung ist demnach nicht notwendig.

1.1.3 Geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

1.1.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdete Bereiche (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

1.2 Schutzgüter

1.2.1 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet stellt sich als größtenteils unversiegelte, unbebaute Freifläche im Außenbereich dar.

1.2.2 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Bereich des Plangebietes besteht aus Fließerde und ähnlichen Umlagerungsbildungen (Hangschutt, -lehm, Blockschutt, Schuttkegel und Bergsturmassen). Es findet sich toniger Lehm bis lehmiger Sand mit wechselnden Anteilen an Gesteinsbruchstücken oder Geröllen.

Das Gelände fällt von Südwesten (121 m ü. NN) nach Norden/Nordosten (117 m ü. NN) Richtung Siedlungsrand.

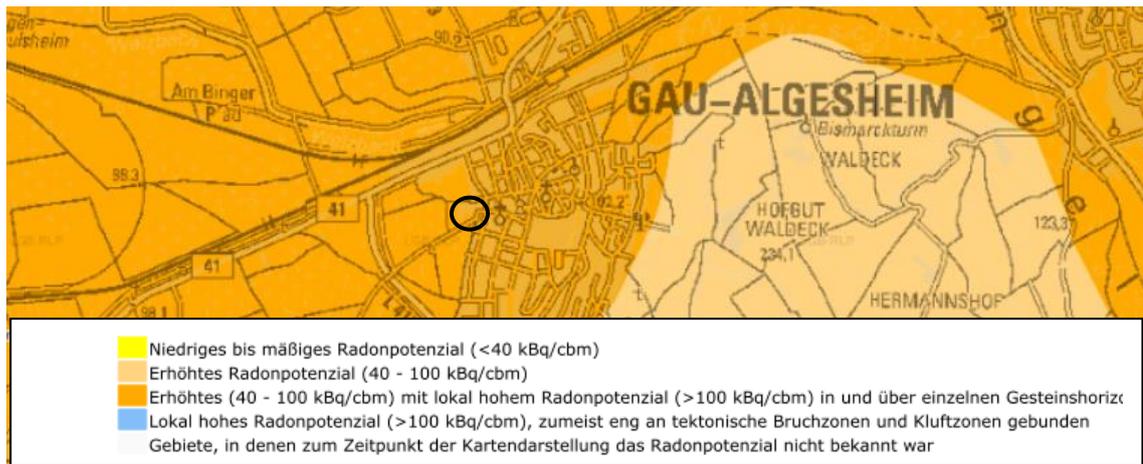
Gemäß der Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz befindet sich der Geltungsbereich in einem vermuteten Hangrutschgebiet.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bodengroßlandschaft mit hohen Anteilen an carbonatischen Gesteinen. In dieser Bodengroßlandschaft finden sich Rendzinen, die sich aus Kalkstein (Tertiär) gebildet haben.

Es handelt sich um physiologisch sehr trockene Standorte mit gutem natürlichem Basenhaushalt.

Das Radonpotential ist erhöht (40 - 100 kBq/m³) bzw. lokal hoch (> 100 kBq/m³) in und über einzelnen Gesteinshorizonten (siehe nachfolgende Abbildung),

„Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden“ (Quelle: Geoportal Boden).



Radonprognose-Karte für den Bereich Gau-Algesheim (die Lage des Plangebietes ist schwarz gekennzeichnet) (Quelle: Geoportal Boden)

Zum Plangebiet selbst finden sich keine Aussagen bezüglich der Bodenfunktionsbewertung. Es wird jedoch ein sehr geringes Ertragspotential sowie ein sehr geringes Nitratrückhaltevermögen für den Bereich des Plangebietes ausgewiesen (BFD200).

Es finden sich keine Angaben bezüglich der Bodenart für das Plangebiet selbst. Allerdings ist davon auszugehen, dass hier -ebenso wie in der unmittelbaren Umgebung- lehmiger Sand als Bodenart vorliegt.

Es befinden sich keine naturnahen bzw. kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden innerhalb des Geltungsbereichs. (Quelle: Geoportal Boden RLP)

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) vom 31.10.2018 liegt das Plangebiet im Bereich des auf Braunkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Ludwigsgrube“. Kenntnisse über die Eigentümerin liegen nicht vor. Aus den vorhandenen Unterlagen ist zu entnehmen, dass kein Altbergbau dokumentiert ist bzw. kein aktueller Bergbau erfolgt.

Aus der Stellungnahme geht weiterhin hervor, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen.

Vor dem Hintergrund der vorhergehenden landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen besteht die Möglichkeit eines erhöhten Kupfergehalts im Boden.

Der Großteil des Plangebietes stellt sich als unversiegelte Fläche dar. Lediglich in den nördlichen bzw. nordöstlichen Randbereichen finden sich versiegelte Fußwege. Die Versiegelung hat lediglich einen Anteil von etwa 2,5 % (ca. 160 m²) an der Gesamtfläche.

1.2.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegt die Grundwasserlandschaft „Tertiäre Mergel und Tone“. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als günstig und die bei 32 mm/a liegende Grundwasserneubildungsrate als sehr gering einzustufen.

Das nächste, über 400 m entfernte Oberflächengewässer ist der „Welzbach“, ein Gewässer III. Ordnung.

Der Geltungsbereich liegt im Einzugsbereich des „Welzbach“. Aufgrund dieser Tatsache ist nach Vorgabe der SGD bei der Berechnung der Entwässerung das 50-jährige Schutzziel des „Welzbach“ zugrunde zu legen. Diese Vorgabe wird bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt.

1.2.4 Schutzgut Luft / Klima

Regionalklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet **innerhalb** eines klimatischen Wirkraums, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indiziert (Quelle: LANIS RLP).

Im Hinblick auf das Lokalklima stellt das Plangebiet am Rande größerer zusammenhängender Siedlungsflächen mit seiner bisher unbebauten Fläche einen Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes dar, das aufgrund der siedlungsklimatisch wirksamen Topographie (nach Nordosten abfallendes Gelände - Frischluftabfluss) insbesondere für die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsflächen von Gau-Algesheim von ausgleichender Bedeutung ist. Gehölzstrukturen, die sich als Frischluftproduzenten sowie Staubbinde positiv auf das Kleinklima des Plangebietes auswirken, sind ebenfalls vereinzelt vorhanden.

1.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Im Plangebiet würde sich als heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) ein Perlgras-Buchenwald (BC) der mäßig trockenen (m), wärmeliebenden (w) Variante und bezüglich seines Basengehalts sehr reichen Ausbildung (r) einstellen. (Quelle: HpnV)

Es finden sich mehrere Einzel- bzw. Obstbäume im Plangebiet. Einzelne Exemplare wurden im Rahmen eines Artenschutzübersichtsgutachtens (erstellt durch Willigalla – Ökologische Gutachten, Mainz 05/2016) zum Bebauungsplan „Im Steinert“ als Habitatbäume (Kirsche) kartiert; diese finden sich innerhalb der Flurstücke 393 und 372 (siehe nachfolgende Abbildung). Bei einer Ortsbegehung (03/2018) wurde allerdings festgestellt, dass die Bäume (auch die beiden Habitatbäume) innerhalb des Flurstücks 393 bereits gerodet wurden.

Innerhalb der Gartenanlage des nördlich angrenzenden Caritas-Altenzentrums Albertus-Stift finden sich neben mehreren Bäumen auch einige große Haselsträucher sowie ein Gartenteich.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist geprägt von Rebflächen. Im nordöstlichen Randbereich findet sich ein Regenrückhaltebecken (RRB) (Flurstück 394/2).

Plangebietes sowie der Eignung des Plangebietes selbst als Lebensraum für die Kreuzkröte mit der Erstellung eines Konzepts zum Umgang mit der Kreuzkröte und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG beauftragt.

1.2.6 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung)

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Rhein Hessische Randstufe“ (227.10) im Rhein Hessischen Tafel- und Hügelland (227) innerhalb der Großlandschaft „Nördliches Oberrhein-Tiefland“ (22/23) (siehe nachfolgende Abbildung).

Es handelt sich hierbei um einen markanten Schichtstufenabbruch zwischen Westplateau und Wöllsteiner Hügelland bzw. Büdesheimer Ebene. Der Landschaftsraum wird gekennzeichnet durch flache Hügel. Die Randstufe ist fast völlig waldfrei; die Hänge werden weinbaulich genutzt, in den Mulden findet sich Acker- und Obstbau. (Quelle: LANIS RLP)

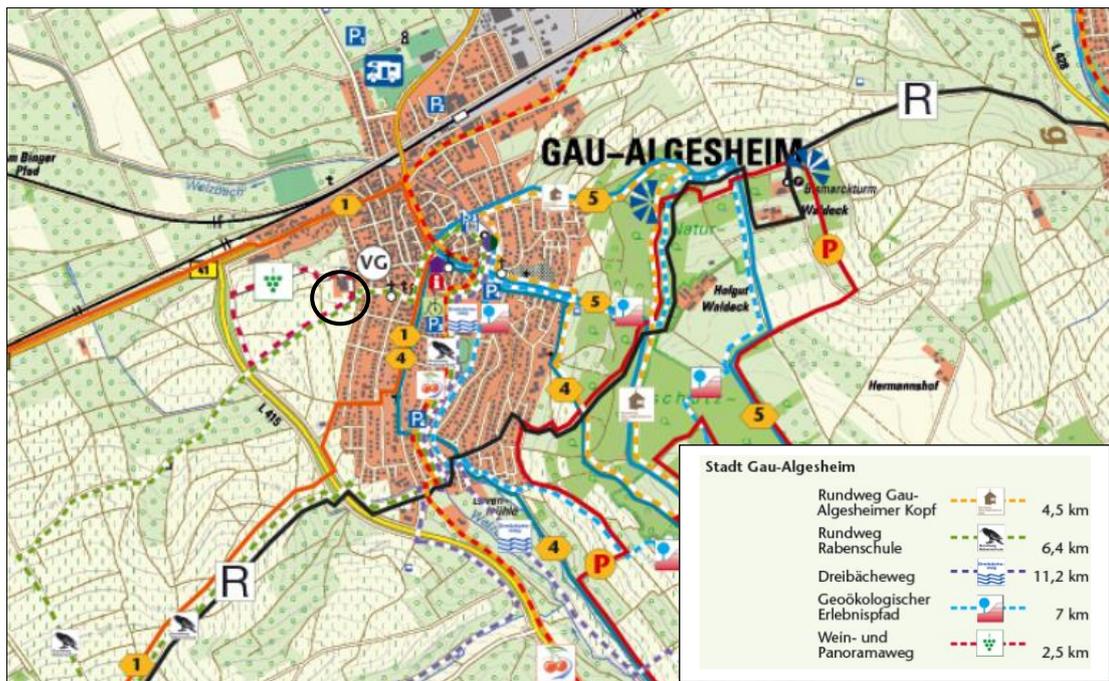


Landschaftsräume im Bereich des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP)

Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes ist geprägt von Rebkulturen sowie von vereinzelt, dazwischen liegenden Grünlandflächen und ortsbildprägenden Bäumen, darunter auch im Rahmen eines Artenschutzgutachtens (10/2017) durch das Büro Willigalla - Ökologische Gutachten kartierte, artenschutzrechtlich relevante Habitatbäume. Durch den Wechsel verschiedenster Biotoptypen auf kleinstem Raum entsteht ein strukturreiches und vielfältiges Landschaftsbild.

Die Lage des Plangebietes am unmittelbaren Ortsrand von Gau-Algesheim indiziert eine Bedeutung dieses Landschaftsraumes für die siedlungsgebundene Kurzzeiterholung („Pantoffelgrün“) der Anwohner (Spaziergänger, Hundeführer), die nach wiederholten Begehungen bestätigt werden kann.

Weiterhin verlaufen ein Wein- und Panoramaweg sowie der Rundweg Rabenschule angrenzend an das Plangebiet (siehe nachfolgende Abbildung).



Karte der Wanderwege rund um Gau-Algesheim; Lage des Plangebietes ist schwarz gekennzeichnet (Quelle: VG Gau-Algesheim²²)

Die nachfolgenden Bilder wurden während der Ortsbegehung am 26.03.2018 durch das Büro BBP aufgenommen:



Blick über das Plangebiet; im rechten Bildvordergrund ist einer der kartierten Habitatbäume auf dem Flurstück 372 zu sehen



Regenrückhaltebecken und Fußweg im Osten des Plangebietes (Flurstück 394/2)



Blick nach Westen auf den nördlichen Bereich des Plangebietes

²² unter https://www.vg-gau-algesheim.de/vg_gau_algesheim/Tourismus%20&%20Freizeit/Wandern/WanderkarteVG_2008.pdf, Stand 2008, abgerufen 09/2018



Gartenanlage des angrenzenden Caritas-Altenzentrums Albertus-Stift u.a. mit großen Haselsträuchern, Einzelbäumen, Fußweg und Teich



Blick von Norden über das Plangebiet mit seinen Rebflächen

1.2.7 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Lärm

Erhebliche Lärmvorbelastungen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

Altlasten/Altablagerungen

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Aufgrund der vorhergehenden landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen besteht die Möglichkeit eines erhöhten Kupfergehalts im Boden.

Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 2013) erstellt.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau ist in der Gemeinde Gau-Algesheim mit einem erhöhten (40 - 100 kBq/cbm Kilo Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) bzw. lokal hohen Radonpotential (> 100 kBq/cbm) in oder über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen. (Quelle: Geoportal Boden)

Thermische Belastung

Regionalklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet **innerhalb** eines klimatischen Wirkraums, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indiziert (Quelle: LANIS RLP).

Schadstoffe

Erhebliche Schadstoffvorbelastungen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

Licht

Erhebliche Vorbelastungen durch Lichtverschmutzung innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich **keine** Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten (Quelle: GDKE RLP). Über archäologische Fundstellen ist bislang ebenfalls nichts bekannt (gemäß Stellungnahme der GDKE RLP – Direktion Landesarchäologie Mainz vom 22.10.2018).

Gemäß Stellungnahme der GDKE RLP – Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte vom 10.10.2018 sind jedoch erdgeschichtliche Funde und Befunde (Tertiär, Oligozän, ca. 28 Mio. Jahre alt) zu erwarten.

2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung (Obst, Weinbau, Grünland) sowie die Gartennutzung fortgeführt werden.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen:

- Beeinträchtigung / Zerstörung von Böden durch Abgrabungen und Aufschüttungen, Versiegelung und Verdichtung.
- Lärm, Erschütterungen und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase.
- Visuelle Beeinträchtigungen während des Baubetriebs.

Anlagenbedingte Wirkungen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung.
- Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung.
- Änderung des Lokalklimas durch die aufheizende Wirkung von Gebäuden und versiegelten Flächen.
- Biotop- und Lebensraumverlust.
- Überprägung des Landschaftsbildes durch die Bebauung.

Betriebsbedingte Wirkungen:

- Zunahme von Emissionen (z.B. CO₂) aus Heizungen und Betriebsvorgängen.
- Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch den Straßenverkehr.

3.1 Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte

Auswirkungen des Planvorhabens auf Schutzgebiete und -objekte sind nicht zu erwarten.

3.2 Auswirkungen auf Schutzgüter

3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch Bebauung, Erschließung und somit Versiegelung geht eine vormals unversiegelte Fläche im Außenbereich (mit Funktion u.a. als Lebensraum) verloren.

Die hier vorliegende Planung ist jedoch aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim abgeleitet und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums.

3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 plus Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO mit einer maximalen Neuversiegelung von insgesamt ca. **3.500 m²** zu rechnen.

Dies hat den Verlust und die Überformung von biologisch aktiver Bodenfläche und der natürlichen Bodenfunktionen sowie den Verlust als Vegetationsstandort und Lebensraum zur Folge, was als erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt gewertet und ausgeglichen werden muss.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem vermuteten Hangrutschgebiet wurde ein Geotechnisches Gutachten zur Hangstabilität beauftragt.

Dem Gutachten des Büros geo-international Dr. Johannes Feuerbach GmbH aus Mainz ist zu entnehmen, dass *„im Rahmen von Geländebegehungen keine Hinweise auf ein aktives bzw. altes Rutschareal gefunden werden konnten“*. Weiterhin wurden bei der bisherigen Nutzung sowie bei der Bautätigkeit im Rahmen des Baugebiets „In der Sandkaut“ keine Hinweise auf Bodenbewegungen festgestellt.

Unabhängig von vorgenanntem Gutachten hat das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz bei einem Abstimmungstermin bezüglich des Bebauungsplans „Im Steinert, 1. Abschnitt“ mitgeteilt, dass der Geltungsbereich in einer Neuberechnung der Rutschgebiete zukünftig nicht mehr in einem potentiellen Rutschgebiet liegen wird.²³ Vor dem dargestellten Hintergrund bestehen gegen die geplante Bebauung keine Bedenken.

Vor dem Hintergrund der bereichsweisen Vornutzung der überplanten Flächen als Weinanbauflächen wurde in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Rheinland-Pfalz ein Gutachten zur Untersuchung des Oberbodens auf Kupfer beauftragt. Das Gutachten belegt, dass der Kupfergehalt im Boden die Richtwerte für eine Aufnahme von Kupfer deutlich unterschreitet. Diesbezüglich teilt die Fachbehörde mit, dass sich folglich kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.²⁴

3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von Freiflächen führt zu einem Verlust von Versickerungsflächen sowie einer Verschärfung des Oberflächenabflusses. Dies hat im Wesentlichen eine Verringerung der ohnehin sehr geringen Grundwasserneubildung zur Folge.

Gemäß Stellungnahme des Büros geo-international Dr. Johannes Feuerbach GmbH aus Mainz ist *„nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass sich der oberflä-*

²³ Gesprächsnotiz der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim über einen Abstimmungstermin bezüglich des Wasserschutzes hinsichtlich des Hangrutschgebiets vom 07.10.2019

²⁴ Mitteilung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Rheinland-Pfalz, 09.02.2021

chennahe Untergrund aus gering durchlässigen Schichten mit einer geringen Grundwasserergiebigkeit aufbaut und somit durch die geplante Bebauung keine nutzbaren Grundwasserhorizonte beeinflusst werden.“

Um grundsätzlich Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu mindern, sieht der Bebauungsplan die Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser vor.

Weiterhin sind Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

Dachbegrünungen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern sind festgesetzt und bilden zusätzlichen Retentionsraum.

An der südlichen Grundstücksgrenze ist innerhalb der Maßnahmenfläche M4 die Herstellung eines Erdwalls (Trapezform, Höhe 30 cm) zum Schutz vor Außengebietswasser vorgesehen. Entlang des Walls wird das Außengebietswasser – wie derzeit im Bestand – in das bestehende Rückhaltebecken auf Parzelle 394/2 geleitet.

Oberflächengewässer sowie Ausweisungen wasserrechtlicher Schutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet liegt in einem thermisch vorbelasteten Raum. Die geplante Versiegelung von Freiflächen führt zu einer Verschärfung der klimatischen Situation im Plangebiet und dessen Umgebung durch den Verlust siedlungsklimatisch wirksamer Kalt- und Frischluftproduzenten.

Da aber die von der Überbauung betroffene Teilfläche im Landschaftszusammenhang lediglich einen vernachlässigbar geringen Anteil an der Kaltluftbildung besitzt, sind die lokalklimatischen Auswirkungen als nicht erheblich zu bewerten.

Insgesamt betrachtet kommt es durch die Neubebauung zwar zu einer Verschlechterung der mikroklimatischen Situation (Aufheizung der versiegelten Bereiche), die aber durch die klimawirksamen Flächen der angrenzenden Landschaftsbereiche potentiell kompensiert werden kann. Weiterhin sieht der Bebauungsplan Maßnahmen der Durch- und Eingrünung vor, die sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima des Plangebietes auswirken werden.

3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die Versiegelung von Flächen in Verbindung mit der Rodung von Gehölzen führt zum Verlust von Vegetationsstandorten sowie zum Verlust von Lebens- und Nahrungsraum für verschiedene Arten. Um die Auswirkungen u.a. durch den Verlust zweier Habitatbäume zu mindern, sieht der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung, den Erhalt vorhandener Habitatbäume sowie die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen vor.

Weiterhin sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG Rodungsarbeiten auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken sowie störungsintensive Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.

Die im **Juni 2019** ergänzend durchgeführte Wiedehopfkartierung erbrachte kein Nachweis des Wiedehopfs im Bereich des Plangebietes. Gleichwohl schlägt der Gutachter Maßnahmen (u.a. Vermeidung nächtlicher Beleuchtung, Vermeidung von Blendwirkungen) vor, um Störwirkungen zu reduzieren bzw. den Wiedehopf weiter zu fördern. Diese

Maßnahmen betreffen nicht den Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans und werden daher als Hinweise auch in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, sofern sie den Geltungsbereich betreffen.

Das Konzept zum Umgang mit der Kreuzkröte (Stand **02/2021**) sieht folgende Schutz-, Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor, die in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:

- **S1** Erhalt der bisher unversiegelten Wirtschaftswege außerhalb der Grenzen des Plangebietes.
- **V1** Regelung der Bauzeiten: Beginn von Bauarbeiten erst nach der Überwinterung der Kreuzkröte, je nach Witterung im März oder April.
- **V2** Aufstellen eines Amphibienzauns um das Baufeld, um zu verhindern, dass Amphibien in den Baustellenbereich einwandern und getötet werden.
- **V3** Umsiedlung der Kreuzkröte in ein Ausweichhabitat.
- **V4** Umweltbaubegleitung, um in die Baustelle einwandernde Tiere umzusiedeln, Bauzeiten festzulegen und auf unvorhergesehene Ereignisse reagieren zu können.
- **V5** Ermittlung des tatsächlichen Bestandes der Kreuzkröte außerhalb der Grenzen des Plangebietes
- **CEF1** Einrichtung eines Ersatzhabitats innerhalb des Flurstücks 446 (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 15), auf das die Kreuzkröte ausweichen kann bzw. in welches abgefangene Kreuzkröten umgesiedelt werden können.

3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung)

Die verschiedenen Biotoptypen (Rebflächen, Grünland, Gartenanlage, Obstwiese, Habitatbäume) erhöhen die Strukturvielfalt innerhalb des Plangebietes. Durch Bebauung geht diese verloren. Im Gegenzug sieht der Bebauungsplan jedoch verschiedene Maßnahmen der Durch- und Eingrünung des Plangebietes vor, die der Einbindung in die Landschaft dienen.

Aufgrund der aktuellen Ausstattung des Plangebietes besteht keine Bedeutung für die lokale bzw. regionale Erholung. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Erholungs- und Freizeitfunktion der angrenzend ausgewiesenen Wanderwege können u.a. durch die geplante südliche Eingrünung des Plangebietes vermieden werden.

3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet im Wesentlichen an die Funktion „Wohnen“ geknüpft ist, sind insbesondere die Wirkfaktoren Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Bodenbelastungen zu betrachten.

Lärm

Durch die angestrebte Nutzung sind keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.

Altablagerungen/Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Vor dem Hintergrund der bereichsweisen Vornutzung der überplanten Flächen als Weinanbauflächen wurde in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Rheinland-Pfalz ein Gutachten zur Untersuchung des Oberbodens auf Kupfer beauftragt. Das Gutachten belegt, dass der Kupfergehalt im Boden die Richtwerte für eine Aufnahme von Kupfer deutlich unterschreitet. Diesbezüglich teilt die Fachbehörde mit, dass sich folglich kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.²⁵

Radon

Aufgrund des erhöhten bzw. lokal hohen Radonpotentials wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100 kBq Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Thermische Belastung

Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wirken der Verschärfung der bereits bestehenden thermischen Belastung entgegen.

Schadstoffe

Erhebliche Schadstoffemissionen sind nicht zu erwarten.

Licht

Künstliches Licht beeinflusst den menschlichen Biorhythmus. Studien belegen, dass Schichtarbeiter ein erhöhtes Risiko haben, an bestimmten Krebsformen zu erkranken.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sind keine, sich erheblich auf die Gesundheit auswirkenden Lichtverschmutzungen zu erwarten.

3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** Kultur- und Sachgüter vorhanden. Über archäologische Fundstellen ist bislang ebenfalls nichts bekannt (gemäß Stellungnahme der GDKE RLP – Direktion Landesarchäologie Mainz vom 22.10.2018).

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

Gemäß Stellungnahme der GDKE RLP – Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte vom 10.10.2018 sind jedoch erdgeschichtliche Funde und Befunde (Tertiär, Oligozän, ca. 28 Mio. Jahre alt) zu erwarten. Aus diesem Grund ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mind. 4 Wochen vorher) anzuzeigen, damit Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können.

Unter Berücksichtigung der o.g. Hinweise sind keine erheblichen Auswirkungen des Planvorhabens zu erwarten.

3.2.9 Wechselwirkungen

²⁵ Mitteilung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Rheinland-Pfalz, 09.02.2021

Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

3.2.10 Zusammenfassende Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Durch die Erschließung des Gebietes und den Bau von Gebäuden ist mit einer Neuversiegelung vormals unversiegelter Flächen zu rechnen.

Dies hat den Verlust und die Überformung von biologisch aktiver Bodenfläche und der natürlichen Bodenfunktionen sowie den Verlust als Vegetationsstandort und Lebensraum zur Folge, was als erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt gewertet werden muss.

Die Modellierung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser stellt ebenfalls einen Eingriff in das Schutzgut Boden mit Auswirkungen auf das natürliche Bodengefüge dar. Gleichzeitig werden durch diese Maßnahme jedoch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wie die Verschärfung des Oberflächenabflusses durch Verlust von Versickerungsflächen gemindert.

Weiterhin sind zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen nur versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

Oberflächengewässer sowie Ausweisungen wasserrechtlicher Schutzgebiete sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf solche sind demnach nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in einem thermisch vorbelasteten Raum. Die geplante Versiegelung von Freiflächen führt zu einer Verschärfung der klimatischen Situation im Plangebiet und dessen Umgebung durch den Verlust von Kalt- und Frischluftproduzenten.

Da aber die von der Überbauung betroffene Teilfläche im Landschaftszusammenhang lediglich einen vernachlässigbar geringen Anteil an der Kaltluftbildung besitzt, sind die lokalklimatischen Auswirkungen als nicht erheblich zu bewerten.

Insgesamt betrachtet kommt es durch die Neubebauung zwar zu einer Verschlechterung der mikroklimatischen Situation (Aufheizung der versiegelten Bereiche), die aber durch die klimawirksamen Flächen der angrenzenden Landschaftsbereiche sowie durch Begrünungsmaßnahmen gemindert werden kann. Diese wirken sich weiterhin positiv auf den Menschen und dessen Wohlbefinden aus.

Um erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verhindern, wird aufgrund des erhöhten (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) bzw. lokal hohen Radonpotentials ($> 100 \text{ kBq/m}^3$) darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Die Versiegelung von Flächen in Verbindung mit der Rodung von Gehölzen führt zum Verlust von Vegetationsstandorten sowie zum Verlust von Lebens- und Nahrungsraum für verschiedene Arten. Um die Auswirkungen u.a. durch den Verlust zweier Habitatbäume zu mindern, sieht der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung, den Erhalt vorhandener Habitatbäume sowie die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen vor.

Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Sollten während der Bauphase dennoch Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen.

3.3 Weitere Belange des Umweltschutzes / Weitere Entwicklungsprognosen

3.3.1 Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Erhebliche Schadstoff-, Lärm- und Lichtemissionen sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sieht der Bebauungsplan u.a. verschiedene landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen vor.

3.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Entwässerungskonzept für die aktuelle Entwurfsplanung für ein seniorenrechtliches Wohnprojekt erstellt. Ein Entwässerungskonzept für das Vorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Dieses Entwässerungskonzept wurde mit den zuständigen Fachbehörden und den Bodengutachtern abgestimmt.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Schmutzwasser an das bestehende Mischwassersystem des AVUS in der Schulstraße/ Ernst-Ludwig-Straße anzuschließen. Hierzu wurde im Bebauungsplan Leitungsrechte entsprechend festgesetzt.

Weiterhin sieht das Konzept vor, das auf den Dachflächen und dem westlichen Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser in einem unterirdischen Rückhalteelement zurückzuhalten und gedrosselt ebenfalls in den Mischwasserkanal in der Schulstraße einzuleiten. Diese Niederschlagsmenge wird reduziert durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen der Dachbegrünung sowie durch wasserdurchlässige Gestaltung der Oberflächen von Zuwegungen und Stellplätzen. Das auf dem östlichen Stellplatz sowie auf der Zufahrt anfallende Niederschlagswasser wird oberflächennah versickert.

An der südlichen Grundstücksgrenze ist innerhalb der Maßnahmenfläche M4 die Herstellung eines Erdwalls (Trapezform, Höhe 30 cm) zum Schutz vor Außengebietswasser vorgesehen. Entlang des Walls wird das Außengebietswasser – wie derzeit im Bestand – in das bestehende Rückhaltebecken auf Parzelle 394/2 geleitet.

Die Müllentsorgung ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt. Um eine geregelte Leerung der Müllbehälter zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“ ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung im öffentlichen Straßenraum im Zufahrtbereich zum hier vorliegenden Bebauungsplan eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche für Müllbehälter markiert wird. Dieser Hinweis wurde an den Erschließungsplaner weitergeleitet.

3.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz

Die Stadt hat den Grundsatzbeschluss gefasst, in sämtlichen neuen Wohngebieten die Verwendung fossiler Energieträger auszuschließen.

Aus diesem Grund müssen Bauherren von neu geplanten Gebäuden, den Wärme- und Kälteenergiebedarf nicht nur durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien

decken (vgl. § 3 Abs. 1 EEWärmeG), sondern gänzlich auf die Nutzung fossiler Energien verzichten.

Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig; weitere Vorgaben werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht gemacht.

Ein Konzept zur Energieversorgung des vorliegenden Plangebiets erfolgt durch den Vorhabenträger.

3.3.4 Anfälligkeit des Planvorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Von der geplanten Nutzung geht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen aus.

Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche und wassersensibler Bereiche. Ebenso besteht aufgrund der Topographie (fast ebene Fläche) eine geringe Gefahr durch Außengebietswasser bei Starkregenereignissen.

Durch den Bebauungsplan selbst werden keine Vorhaben ermöglicht, bei denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

3.3.5 Kumulierung von Umweltauswirkungen

Kumulationswirkungen entstehen mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft geplanten BP „Im Steinert, 1. Abschnitt“. Auch hier soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Dies führt zu einer weiteren Erhöhung der Neuversiegelung und den damit verbundenen Auswirkungen wie dem Verlust natürlicher Bodenverhältnisse und dem Verlust von Versickerungsflächen. Durch die Überplanung von Reb- und Brachflächen geht zusätzlicher Nahrungs- und Lebensraum verloren.

Durch landespflegerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen können auch hier erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter vermieden bzw. gemindert und ausgeglichen werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die gestattete bauliche Inanspruchnahme von Flächen führt unvermeidlich zu nachteiligen Umweltauswirkungen.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan jedoch nachfolgend beschriebene Maßnahmen vor.

Maß und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen richten sich nach der durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie sonstige Schutzgüter.

Die festgesetzten Maßnahmen sind mitunter multifunktional angelegt und dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs. Folgende Maßnahmen wurden getroffen:

4.1 Landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

4.1.1 Maßnahme M 1 - Erhalt der Einzelbäume (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Bei Abgang sind die Bäume gleichartig (Mindestqualität Hochstamm, 3 x v, m.B., StU 12-14 cm) zu ersetzen.

4.1.2 Maßnahme M 2 - Gestaltung der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Pflanzliste A (siehe Kapitel E) zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dafür sind die Flächen mit heimischen Gehölzen (gemäß Pflanzliste A) zu bepflanzen und mit einer Gras- / Krauteinsaat zu begrünen (z.B. mit RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen mit Kräutern“). Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

4.1.3 Maßnahme M 3 - Begrünung der Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

In direkter Zuordnung zu je acht zu errichtenden Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge ist ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel E) in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

4.1.4 Maßnahme M 4 - Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Süden) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf dem in der Planzeichnung mit M 4 gekennzeichneten 5 m breiten Pflanzstreifen sind die beiden vorhandenen Einzelbäume dauerhaft zu erhalten (siehe hierzu Maßnahme M1) und durch die Anpflanzung von mindestens drei weiteren Einzelbäumen im Abstand von ca. 25 m zueinander zu ergänzen.

Die Lücken zwischen den Einzelbäumen sind mit Gehölzen (siehe Pflanzliste C Kapitel E) zu bepflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche ist die Herstellung eines kleinen Erdwalls (Trapezform, Höhe 30 cm) zum Schutz vor Außengebietswasser zulässig. Der Damm ist mit einer Gras- / Krauteinsaat zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Bei der Realisierung des Erdwalls ist darauf zu achten, dass dieser nicht im Widerspruch zum festgesetzten Pflanzgebot steht.

4.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Geltungsbereich

4.2.1 Maßnahme M 5 - Anbringung von Nisthilfen und Quartierkästen

An Gebäudefassaden sind Fassadenbrutkästen aus Pflanzfaserbeton mit einem Brutraum von 14 x 14 x 14 cm in die Fassade versenkt oder vorgehängt sowie Fledermaus-Wandschalen mit den Außenmaßen H 30 x B 25 x T 3-5 cm aus Holzbeton anzubringen.

An Bäumen sind Nistkästen aus Holzbeton mit einem Brutrauminnendurchmesser von 12 cm und einer Fluglochgröße von 32 mm sowie Fledermaushöhlen aus Holzbeton mit einem Außendurchmesser von 16 cm und einer Höhe von 36 cm aufzuhängen.

Die Kästen sind in mindestens 2,5 m Höhe anzubringen.

In der Summe sind im Plangebiet mindestens 10 Nistkästen anzubringen.

4.2.2 Vermeidung der Auswirkung von Gehölzrodungen auf die Fauna

Als Maßnahme zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie des Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Rodungsarbeiten auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken.

4.2.3 Maßnahmen gemäß Kreuzkrötenkonzept

Das Konzept (Willigalla – Ökologische Gutachten, Stand 02/2021, als Anlage beigefügt) zum Umgang mit der Kreuzkröte und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sieht folgende Schutz-, Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor:

- **S1** Erhalt der bisher unversiegelten Wirtschaftswege außerhalb der Grenzen des Plangebietes

Die bisher unbefestigten Wirtschaftswege außerhalb der Grenzen des Plangebietes der B-Pläne „Im Steinert“ und „Wollgasse II“ sind langfristig zu sichern und dürfen nicht befestigt werden, da sich in den Vertiefungen im Frühjahr Wasser sammelt. Diese Lachen und Pfützen dienen der Kreuzkröte wahrscheinlich als Reproduktionshabitate.

- **V1** Regelung der Bauzeiten

Beginn von Bauarbeiten erst nach der Überwinterung der Kreuzkröte, je nach Witterung im März oder April.

Der genaue Zeitpunkt des Baubeginns ist mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

- **V2** Aufstellen eines Amphibienzauns

Um die gesamte Baustelle ist ein temporärer freitragender Amphibienzaun mit abgewinkelter Oberkante als Überkletterungsschutz zu stellen, um zu verhindern, dass Amphibien in den Baustellenbereich einwandern und getötet werden.

- **V3** Umsiedlung der Kreuzkröte in ein Ausweichhabitat

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Baustellenbereich auf ein Vorkommen von Kreuzkröten im Rahmen von mehreren Begehungen zu kontrollieren. Noch vorhandene Tiere sind abzusammeln und in das Ausweichhabitat (CEF1) zu verbringen. Mit der Baufeldfreimachung darf erst begonnen werden, wenn das Gelände nachweislich kreuzkrötenfrei ist.

- **V4** Umweltbaubegleitung

Um die Umsetzung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen regelmäßig zu überprüfen und unvorhergesehene Vorkommen streng geschützter Arten oder europäischer Brutvogelarten festzustellen, muss die Durchführung aller Bauarbeiten regelmäßig von einem artenschutzfachlich und faunistisch qualifizierten Ökologen begleitet werden. Dieser kann im Bedarfsfall die betroffenen Individuen bzw. Arten sofort sichern und umsiedeln.

Faunistisch relevante Ereignisse, die nicht vorhersehbar waren und somit nicht in den hier vorgelegten Unterlagen berücksichtigt werden konnten, wie z.B. das Einwandern von Tieren in das Baufeld, sind unverzüglich der Oberen Naturschutzbehörde mitzuteilen. Besonders wichtig ist eine intensive ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung.

Die Durchführung der vorgezogenen artenschutzfachlichen Maßnahme (CEF1, siehe nachfolgende Beschreibung) ist ebenfalls mit der ökologisch orientierte Fachbauleitung / Umweltbaubegleitung abzustimmen.

- **V5** Ermittlung des tatsächlichen Bestandes der Kreuzkröte außerhalb der Grenzen des Plangebietes

Im Rahmen von mehreren Begehungen ist die tatsächliche Situation der Kreuzkröte außerhalb der Grenzen des Plangebietes zu ermitteln. Basierend auf den Ergebnissen sind die Vermeidungsmaßnahmen ggf. anzupassen.

- **CEF1** Einrichtung eines Ersatzhabitats, auf das die Kreuzkröte ausweichen kann, bzw. in welches abgefangene Kreuzkröten umgesiedelt werden können.

Auf einer rund 1.189 m² aktuell als Ackerbrache genutzten Fläche (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 15, Flurstück 446) soll auf rund 500 m² ein Ausweichhabitat für die Kreuzkröte angelegt werden. Diese Fläche liegt in 1.985 m Entfernung zum Plangebiet.

Bis Ende Februar 2021 sind auf dieser Fläche zwei künstliche Flachgewässer von jeweils 40 m² Größe anzulegen. Die Gewässer sollen eine maximale Tiefe von 45 cm aufweisen. Es ist zu prüfen, ob die Gewässer durch Befahren mit schwerem Gerät angelegt werden können. Alternativ sind diese mit Derneton abzudichten. Eine Bepflanzung der Gewässer muss nicht erfolgen. Um ein Abwandern der Kreuzkröten zu verhindern, müssen die Ersatzgewässer für die Dauer von acht Wochen mit einem Amphibienschutzzaun eingezäunt werden.

In der Umgebung der Gewässer sind an der Nord- und Westseite insgesamt drei Stein- und Sandhaufen von jeweils 4 m² Grundfläche als Tagesverstecke sowie Überwinterungshabitate für die Kreuzkröte anzulegen. Einmal jährlich ab dem 1.9. ist aufkommende Vegetation zurück zu schneiden.

In den Jahren 2021 bis 2023 ist der Wasserstand der Gewässer während der Reproduktionsphase der Kreuzkröte im Zeitraum April bis August regelmäßig zu prüfen und ggf. aufzufüllen.

Die Fläche steht der Stadt Gau-Algesheim zur Verfügung. Es erfolgt eine vertragliche Regelung zwischen der Kreisverwaltung Mainz-Bingen und der Stadt Gau-Algesheim zur Sicherung der Fläche sowie den darauf umzusetzenden Maßnahmen.

4.2.4 Maßnahmen gemäß Wiedehopfkartierung

Die im Rahmen der Wiedehopfkartierung (Willigalla – Ökologische Gutachten, Stand 07/2019) formulierten Maßnahmen betreffen nicht den Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans und werden daher als Hinweise in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, sofern sie den Geltungsbereich betreffen.

4.3 Weitere Maßnahmen im Geltungsbereich

4.3.1 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920

Zum Schutz besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich sind für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind für die an den Arbeitsbereich angrenzenden Gehölze Schutzmaßnahmen, z. B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä. zu treffen.

4.3.2 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

4.3.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten (siehe hierzu auch Maßnahme M2).
- Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

4.3.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min.10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste D (siehe Kapitel E) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4.4 Ökokonto

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Kreisverwaltung Mainz-Bingen wird der extern erforderliche Ausgleichsbedarf im Bereich des Ökokontos „Gau-Algesheimer Kopf“ erbracht.

Das Konto besteht aus drei Teilflächen:

Auf den Ausgleichsflächen I und II erfolgt eine ökologische Aufwertung vorhandener Waldbestände durch Entnahme von gesellschaftsfremden Baumarten, z.B. Douglasien und Fichten auf Laubholzstandorten, durch Unterbau von einheimischen, standortgerechten und zertifizierten Baumarten sowie durch natürliche Sukzession. Zudem erfolgte

die Anlage eines Schulwaldes mit standortgerechten Baumarten auf der Ausgleichsfläche III.

Gemäß Schreiben der UNB vom 22.03.2017 sind die Ökokonto-Maßnahmen der Flächen I und II zu 50 % anrechenbar, die Maßnahme auf der Fläche III ist zu 100 % anrechenbar, so dass insgesamt eine Fläche von etwa 2 ha zur Abbuchung bereit steht (siehe nachfolgende Tabelle).

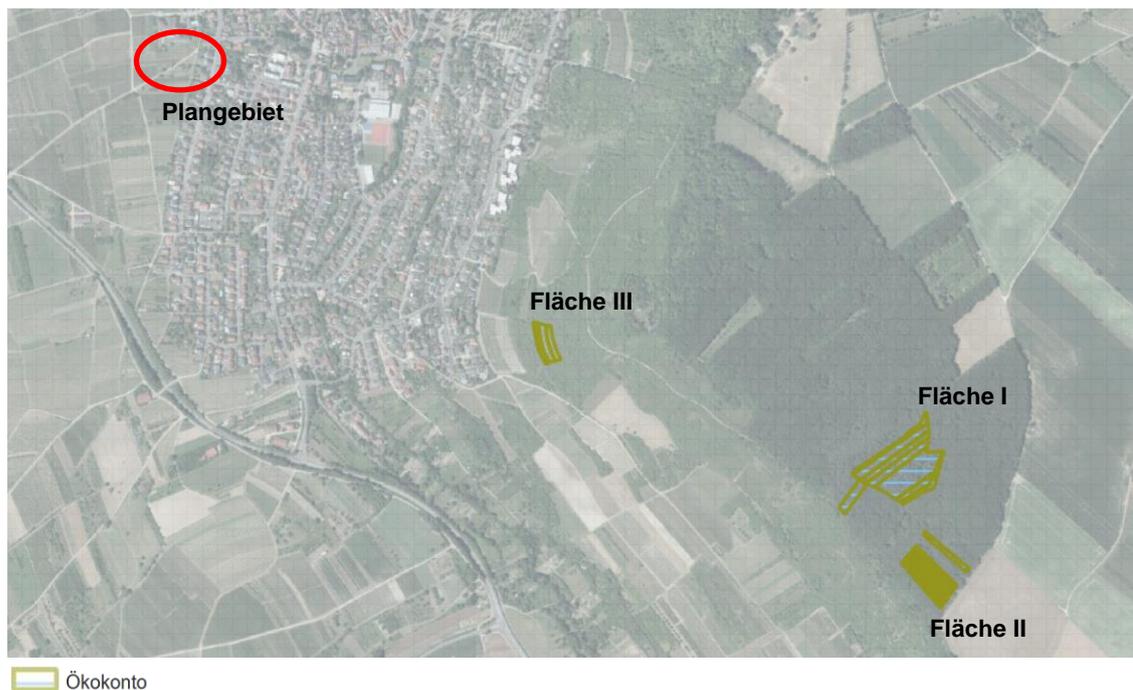
Ökokontoflächen	Fläche [m ²]	Anrechenbarkeit [%]	Anrechenbare Fläche [m ²]
Fläche I OEK-1490868088688 ²⁶	23.418	50	11.709
Fläche II OEK-1492763523035 ²⁷	9.448	50	4.724
Fläche III OEK-1492765225482 ²⁸	3.559	100	3.559
gesamt	36.425		19.992

Aus der nachfolgenden Abbildung ist die Lage der Ökokontoflächen zum Plangebiet ersichtlich.

²⁶ Flurstücke 249, 250/1, 250/2, 251, 245, 246, 248, 32, 247 der Flur 24 in der Gemarkung Gau-Algesheim

²⁷ Flurstücke 219, 220, 221, 223, 228, 216,217,218, 222 der Flur 24 in der Gemarkung Gau-Algesheim

²⁸ Flurstücke 425/1, 425/2, 426 und 427 der Flur 23 in der Gemarkung Gau-Algesheim



Lage der Ökokontoflächen zum Plangebiet (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 09/2019)

Nach Abbuchung des hier in Rede stehenden externen Ausgleichsbedarfs von 2.793 m² (entspricht einem Anteil von 13,92 % an der anrechenbaren Gesamtfläche von 19.992 m²) verbleibt eine Restfläche von **17.199 m²**, die zur weiteren Abbuchung zur Verfügung steht.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung

Die Fläche ist bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Weiterhin stellt die geplante Nutzung einer gemeinschaftlichen und seniorenrechten Wohnanlage eine unmittelbare Verknüpfung zum nördlich gelegenen Caritas Altenzentrum her.

Alternative Standorte sowie Flächenpotentiale im Bestand innerhalb des Gemeindegebiets stehen, unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstücksgröße und der Zielsetzung der Planung, nicht zur Verfügung.

C ZUSÄTZLICHE ANGABEN

1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden unter anderem der Regionale Raumordnungsplan „Rheinessen-Nahe“ sowie der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim und andere Quellen ausgewertet.

Im Rahmen der Erstellung des Fachbeitrags Naturschutz wurde die Bestandsituation im Rahmen einer örtlichen Kartierung und anhand von Luftbildern erfasst.

Zur Beurteilung des Vorkommens planungsrelevanter Arten wurde ein Artenschutzgutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG entstehen.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten bislang nicht auf. Die Erhebung weiterer Daten hätte weder im Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe, noch im Hinblick auf die zu ergreifenden Maßnahmen zusätzliche Erkenntnisse erwarten lassen.

2 Monitoring

Entsprechend § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde Gau-Algesheim erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet selber im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüber hinausgehende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Mit dem Planvorhaben gehen erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher: So führt die Bebauung und Erschließung des Plangebietes zu einer hohen Neuversiegelung vormals unversiegelter Flächen, was Auswirkungen u.a. auf den Boden- und Wasserhaushalt hat.

Die durch das Planvorhaben entstehenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlags-

wassers sowie durch Dachbegrünung und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen und Dachbegrünung gemindert werden.

Durch- und Eingrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf Kleinklima, Ortsbild und Wohnqualität aus. Weiterhin mindern diese die Auswirkungen des Planvorhabens auf den Artenschutz, die durch den Verlust von Gehölzen (u.a. Habitatbäume) entstehen. Zusätzlich sind Nist- und Fledermauskästen innerhalb des Plangebietes anzubringen sowie die beiden Kirschbäume (darunter ein Habitatbaum) im Süden des Plangebietes dauerhaft zu erhalten.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind erforderliche Rodungsarbeiten auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu beschränken sowie die im Rahmen des Fachgutachtens formulierten Maßnahmen zum Umgang mit der Kreuzkröte zu beachten.

Der erforderliche externe Ausgleichsbedarf von ca. 2.800 m² wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen durch Abbuchung des Ökokontos „Gau-Algesheimer Kopf“ erbracht.

4 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist in der Gesamtbilanz festzustellen, dass mit Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung nachhaltiger Auswirkungen und unter Anrechnung des externen landespflegerischen Ausgleichs von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern auszugehen ist. Der Eingriff wird im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung bewältigt sein.

D Referenzliste

Im Folgenden werden die Quellen aufgeführt, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

1.1 Gesetze

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der 16. Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- **Landeswassergesetz** (LWG) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237) geändert worden ist
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) Rheinland-Pfalz vom 25.07.2005

1.2 Fachpläne / Fachgutachten

- **ROP Rheinhessen-Nahe** - Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe unter
http://www.pg-rheinhessen-nahe.de/images/ROP14_Druckvorlage_Karte.pdf,
abgerufen 02/2018
- **FNP VG Gau-Algesheim**– Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
- **BBP (03/2021)**: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „In der Wollsgasse II“, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern
- **geo-international Dr. Johannes Feuerbach GmbH (11/2019)**: Geotechnisches Gutachten zur Hangstabilität in den geplanten Neubaugebieten „Im Steinert“ und „In der Wollsgasse II“ in Gau-Algesheim, Mainz
- **geo-international Dr. Johannes Feuerbach GmbH (12/2019)**: Hydrogeologische Einschätzung zu möglichen Auswirkungen auf den Grundwasserstand durch die geplante Bebauung der Gebiete „Im Steinert“ und „In der Wollsgasse II“ in Gau-Algesheim, Mainz

- **Imlau (07/1988):** Bebauungsplan „In der Wollgasse“, ISI Institut für Städtebau - Raum- und Umweltplanung Siegfried Imlau Bingen, Stand 07/1988
- **Morawietz (02/2018):** Vermessung, Vermessungsbüro Morawietz, Ingelheim
- **Retzler (08/2018):** Entwässerungskonzept, Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein
- **Baugrundinstitut Franke Meißner (03/2020):** Baugrunderkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchungen
- **Baugrundinstitut Franke Meißner (01/2021):** Neubau Wohnanlage "Im Steinert", Gau-Algesheim, Bericht zu den Ergebnissen der ergänzenden umwelttechnischen Untersuchungen auf der Grundlage des Schreibens der SGD Süd vom 10.11.2020
- **Willigalla (05/2016):** Gau-Algesheim – Im Steinert – Artenschutzübersichtsgutachten – Endbericht, Willigalla – Ökologische Gutachten, Mainz
- **Willigalla (10/2017):** Verbandsgemeinde Gau-Algesheim – Artenschutzgutachten – B-Plan „Im Steinert“ – Endbericht, Willigalla – Ökologische Gutachten, Mainz
- **Willigalla (07/2019):** Gau-Algesheim - Im Steinert – Wiedehopfkartierung 2019 – Endbericht, Willigalla – Ökologische Gutachten, Mainz
- **Willigalla (02/2021):** Gau-Algesheim - B-Plan Wollgasse II – Kreuzkrötenkonzept, Willigalla – Ökologische Gutachten, Mainz

1.3 Geodaten und weitere Quellen

- **GDKE RLP** - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Koblenz unter <http://gdke-rlp.de/index.php?id=19106>, abgerufen 06/2018
- **Geoportal Boden RLP** des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP), Mainz unter http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 06/2018
- **Geoportal Wasser RLP** – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 06/2018
- **HpnV** - Heutige potentielle natürliche Vegetation des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter [http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?LAYER\[zoom\]=1&LAYER\[id\]=41710&LAYER\[visible\]=0&LAYER\[querylayer\]=0](http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?LAYER[zoom]=1&LAYER[id]=41710&LAYER[visible]=0&LAYER[querylayer]=0), Stand 03/2011, abgerufen 06/2018
- **LANIS RLP** - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, abgerufen 06/2018
- **VBS** - Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter <https://lfu.rlp.de/de/naturschutz/daten-zur-natur/vbs/>, abgerufen 06/2018

E Pflanzlisten

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Liste ist nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen. In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		Beerenobststräucher:	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	Hecken:	
Obstbäume:		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m*	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

Pflanzliste A: Maßnahme M 2 - Gestaltung der Baugrundstücke

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

Acer campestre
Acer platanoides

Feldahorn
Spitzahorn

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	Sonstige Obstbäume

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
	einfach blühende Ziergehölze

Pflanzliste B: Maßnahme M 3 - Begrünung der Stellplatzflächen

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Corylus corluna</i>	Baumhasel
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“	Stadtlinde
<i>Tilia tomentosa</i> „Brabant“	Silberlinde
<i>Tilia x europaea</i> „Pallida“	Kaiserlinde

Pflanzliste C: Maßnahme M 4 - Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Süden)

Sträucher

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Sorbus torminalis

Elsbeere
Sonstige Obstbäume

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste D: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sedum spurium</i> in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

ANLAGEN:

- Anlage 1:
Artenschutzübersichtsgutachten zum Bebauungsplan „Im Steinert“, Willigalla Ökologische Gutachten, Mainz, Endbericht Stand: 11.05.2016
- Anlage 2:
Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan „Im Steinert“, Willigalla Ökologische Gutachten, Mainz, Endbericht Stand: 24.10.2017
- Anlage 3:
„Gau-Algesheim Im Steinert Wiedehopfkartierung 2019 Endbericht“ (Ergänzung Artenschutzgutachten) Willigalla Ökologische Gutachten, Mainz, Endbericht Stand: 15.07.2019
- Anlage 4:
Entwässerungskonzept, Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein, Stand März 2020
- Anlage 5:
„Geotechnisches Gutachten zur Hangstabilität in den geplanten Neubaugebieten ‚Im Steinert‘ und ‚In der Wollsgasse‘ in Gau-Algesheim“, Dr. Johannes Feuerbach GmbH, Mainz November 2019
- Anlage 6:
Neubau Wohnanlage "Im Steinert", Gau-Algesheim, Bericht zu den Ergebnissen der ergänzenden umwelttechnischen Untersuchungen auf der Grundlage des Schreibens der SGD Süd vom 10.11.2020, Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH, 19.01.2021
- Anlage 7:
„Mögliche Auswirkungen auf den Grundwasserstand durch die geplante Bebauung der Gebiete ‚Im Steinert‘ und ‚In der Wollsgasse II‘ in Gau-Algesheim“, Dr. Johannes Feuerbach GmbH, Mainz Dezember 2019
- Anlage 8:
Baugrunderkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchungen, Baugrundinstitut Franke Meißner, Mainz März 2020
- Anlage 9:
„Verkehrstechnische Stellungnahme“ zum Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“, Modus Consult Ulm GmbH, Ulm, März 2019
- Anlage 10:
Gesprächsnotiz Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim u.a. zur Einschätzung des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Lage des Gebiets in einem potenziellen Hangrutschgebiet, Gau-Algesheim 07.10.2019
- Anlage 11:
Gau-Algesheim - B-Plan Wollsgasse II – Kreuzkrötenkonzept, Willigalla – Ökologische Gutachten, Mainz, Endbericht Stand: 17.02.2021
- Anlage 12:
Geländeaufnahme Im Steinert, Gau-Algesheim, Vermessungsbüro Morawietz, Ingelheim, 27.02.2018