



Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

28. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 1. Änderung“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB



**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

AUSFERTIGUNG

Erstellt im Auftrag der
Verbandsgemeinde Gau-Algesheim



Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim

Hospitalstraße 22

55435 Gau-Algesheim

Telefon: 06725 910-0

Fax: 06725 910-110

E-Mail: info@vg-gau-algesheim.de

Erstellt durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettling
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

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158 - 0

Telefax: 0631 / 36158 - 24

E-Mail: buero@bbp-kl.de

Web: www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, 11.01.2022

1 Einführung

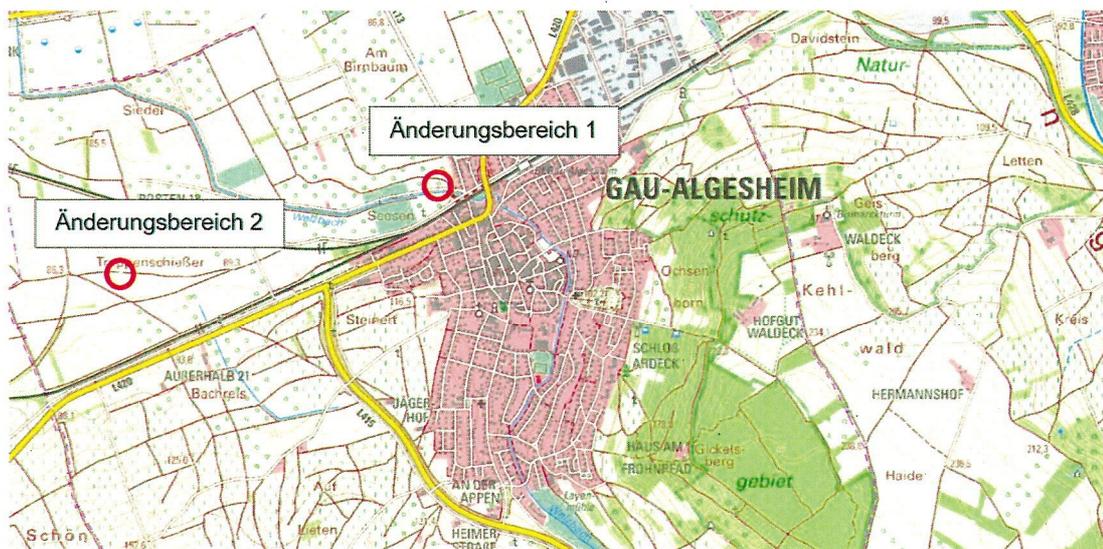
Der Rat der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim hat den Aufstellungsbeschluss für die 28. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 20.04.2021 gefasst. In der Sitzung vom 14.12.2021 wurde der Feststellungsbeschluss gefasst.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit wie nachfolgend dargelegt gegliedert:

- Darlegung des Anlasses der Teilfortschreibung,
- Berücksichtigung der Umweltbelange im Planverfahren,
- zusammenfassende Darlegung der wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren und Wiedergabe der relevanten Ergebnisse aus der bauleitplanerischen Abwägung, welche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten,
- Erläuterung, aus welchen Gründen die Entscheidung für diesen Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

2 Anlass der Teilfortschreibung



Lage der Änderungsbereiche (rot gekennzeichnet) im Stadtgebiet Gau-Algesheim (Quelle: LANIS 2021)

Der Bebauungsplan „In der Eichenbach“ wurde am 29.08.2018 vom Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim beschlossen. Im Bebauungsplan ist auf einer Fläche des Allgemeinen Wohngebiets die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Da der Bedarf nach Kindergartenplätzen gestiegen ist, weist die nunmehr geplante Kindertagesstätte einen deutlich höheren Flächenbedarf auf. Vor diesem Hintergrund soll das Grundstück des geplanten Kindergartens vergrößert und im Rahmen einer Bebauungsplanänderung nunmehr als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Durch die Einbeziehung der im Bebauungs-

plan als Ausgleichsfläche festgesetzten Grünfläche in die Fläche für den Gemeinbedarf wird im Bebauungsplan ein externer Ausgleich erforderlich.

Der Stadtrat Gau-Algesheim hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 1. Änderung“ in seiner Sitzung am 24.02.2021 beschlossen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt auf der in Rede stehenden Fläche Wohnbauland dar. Die umschriebene Bebauungsplanänderung entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Für die Verwirklichung der Planungsüberlegungen der Stadt Gau-Algesheim ist daher eine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Bereich der geplanten Kindertagesstätte erforderlich (Änderungsbereich 1). Weiterhin wird die Darstellung der im Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Änderungsbereich 2 übernommen. Somit soll gewährleistet werden, dass die 1. Bebauungsplanänderung „In der Eichenbach“ dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

Die Änderung wird als 28. Teilfortschreibung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der hier in Rede stehenden Teilfortschreibung wurde auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht selbst stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar (Begründung Teil B).

Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Teilfortschreibung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die landespflegerische Bewertung der Änderungsbereiche erfolgte auf Grundlage von Begehungen und der Auswertung von Luftbildern (Abfrage LANIS RLP) sowie der Abfrage einschlägiger Fachinformationssysteme und Fachgutachten (u.a. Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „In der Eichenbach“).

Die durchgeführte Bewertung kam zu dem Ergebnis, dass kein Umweltschutzgut derart beeinträchtigt wird, dass eine Bebauung als nicht realisierbar angesehen wird. Die wesentlichsten Eingriffe wurden in einer Mehrversiegelung von Boden im Änderungsbereich 1 gesehen; die Umwandlung eines als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ermöglicht eine Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Zum Ausgleich der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan sowohl Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie weitere landespflegerische Maßnahmen auf externen Flächen vorgesehen. Im Flächennutzungsplan werden die externen Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt (Änderungsbereich 2). Somit soll gewährleistet werden, dass die 1. Bebauungsplanänderung „In der Eichenbach“ dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

Mit der Überlagerung der im Änderungsbereich 2 ausgewiesenen Landwirtschaftsfläche mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung wird unter Einhaltung landespflegerischer Zielvorstellungen weiterhin beibehalten.

4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In den durchgeführten Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vorgetragen.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Ergebnisberichten zu den Beteiligungsverfahren entnommen werden.

4.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

4.1.1 Öffentlichkeit

Durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs im Zeitraum 06.05.2021 bis zum 28.05.2021 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung vorgebracht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Eingaben ein, über deren Berücksichtigung durch den Verbandsgemeinderat zu beraten und entscheiden war.

4.1.2 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 04.05.2021 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB insgesamt 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über die Planung informiert und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Fristsetzung 28.05.2021 aufgefordert.

Von den zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten sich nachfolgend aufgeführte Behörden und Träger geäußert; „Kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Verbandsgemeinderats mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

- Abwasserzweckverband „Untere Selz“
keine Bedenken
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
keine Bedenken
- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Abteilung Landentwicklung und Bodenordnung
keine Bedenken
- EWR Netz GmbH
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
- im Änderungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen des Unternehmens, es sind keine Netzausbauarbeiten geplant oder in Ausführung
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte
keine Bedenken
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz
Hinweise, die zu einer Ergänzung der Planung führten
- Hinweise auf bekannte archäologische Funde, Empfehlung einer geomagnetischen Voruntersuchung sowie Hinweise auf die Anzeige von Erarbeiten und zum Vorgehen beim Antreffen archäologischer Funde (Folge: Aufnahme von Hinweisen)

- **Kreisverwaltung Mainz-Bingen, FB Bauen / Bauleitplanung**
Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden:
 - *Anregung, die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ konkreter darzustellen (Kommentierung: Konkretisierung der Zweckbestimmung wird in Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung als nicht erforderlich angesehen)**Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:*
 - *Hinweis, dass die südwestliche Ortsrandeingrünung als Abschirmung von Lichtemissionen in die umgebende Vogelschutzgebietskulisse nach wie vor gegeben ist (Kommentierung: nicht Regelungsgegenstand der Flächennutzungsplanung, ist im Bebauungsplan festgesetzt)**Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:*
 - *Aufnahme der externen Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan in die Teilfortschreibung und Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Folge: Aufnahme der Flächen als Änderungsbereich 2 sowie entsprechende Darstellung)*
 - *Hinweis auf § 31 WHG bezüglich der Genehmigungspflicht von Anlagen an Gewässern (Folge: Korrektur § 21 WHG auf § 31 WHG)*
 - *Bitte um Darstellung der Erreichbarkeit der Kindertagesstätte auch aus dem südlichen Stadtgebiet (Folge: Ergänzende Darlegung in der Begründung)*
- **Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Mainz**
keine Bedenken
- **Landesbetrieb Mobilität Worms**
keine Bedenken
- **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**
keine Bedenken
- **Stadtverwaltung Ingelheim, Amt für Bauen und Planen**
keine Bedenken
- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung 2 Gewerbeaufsicht**
keine Bedenken
- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**
Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden:
 - *Hinweis, dass die Planung keinen Beitrag zur dringend erforderlichen strukturellen Aufwertung des angrenzenden Gewässers leistet und Anregung, Gewässerrandstreifen auszuweisen (Kommentierung: nicht Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplans, Verweis auf Beschluss des Stadtrats im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, der Bebauungsplan ändert nichts an Lage des bestehenden Wirtschaftswegs unmittelbar angrenzend an Gewässer)**Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:*
 - *Hinweis, dass der Änderungsbereich gemäß der Hochwassergefahrenkarte überflutet werden kann (Folge: Aufnahme des Sachverhalts in die Begründung)*
 - *Hinweis auf potentielle Belastung des Bodens bei vorheriger landwirtschaftlicher oder weinbaulicher Nutzung (Folge: Aufnahme Hinweise)*
 - *Hinweise zum Thema Altlasten sowie auf Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 LBodSchG (Folge: Aufnahme Hinweise)*
- **Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH**
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
 - *Mitteilung, dass das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen grundsätzlich als schädlich verunreinigt einzuordnen ist und die Versickerung dieses sowie des Niederschlagswassers von Dachflächen aus unbeschichteten Materialien als bedenklich eingestuft wird und unterbleiben sollte (Kommentierung: Entwässerungskonzept des Bebauungsplans wurde mit Fachbehörden abgestimmt und sieht gemäß den Vorgaben eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone vor, Genehmigung der SGD zur Einleitung von Niederschlagswasser liegt vor)*
 - *Hinweise auf inaktive Wasserfassungen (keine Auswirkungen auf die Plandarstellung)*
- **Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück**
keine Bedenken

4.2 Förmliches Verfahren

4.2.1 Öffentlichkeit

Durch öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum 14.10.2021 bis zum 15.11.2021 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung vorgebracht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Eingaben ein, über deren Berücksichtigung durch den Verbandsgemeinderat zu beraten und entscheiden war.

4.2.2 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde auch die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 13.10.2021 insgesamt 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 15.11.2021 abzugeben.

Von den zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich nachfolgend aufgeführte Behörden und Träger geäußert; „Kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Verbandsgemeinderats mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

- **Abwasserzweckverband "Untere Selz"**
keine Bedenken
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
 - Verweis auf Stellungnahme vom 05.10.2017, die an den Erschließungsplaner gesendet wurde und aus der sich kein Änderungserfordernis ergibt
- **Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Abt. Landentwicklung und Bodenordnung**
keine Bedenken
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte**
Hinweise, die zu folgender Ergänzung der Planung (Aufnahme von Hinweisen) führten
 - Hinweise auf bekannte fossilführende Schichten und Fossilfundstellen, auf die Anzeige von Erarbeiten, auf das Vorgehen beim Antreffen von Funden sowie zur In-Kennntnis-Setzung beauftragter Firmen
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz**
Hinweise, die zu keiner Ergänzung der Planung führten
 - Hinweise auf bekannte archäologische Funde, Empfehlung einer geomagnetischen Voruntersuchung sowie Hinweise auf die Anzeige von Erarbeiten und zum Vorgehen beim Antreffen archäologischer Funde (Kommentierung: bereits in der Begründung enthalten)
- **Kreisverwaltung Mainz-Bingen**
Anregungen, die nicht geteilt wurden
 - Anregung, die im Bebauungsplan als „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ im Flächennutzungsplan als „Flächen für die örtliche Niederschlagswasserbeseitigung“ darzustellen (Kommentierung: genannte Flächen sind nicht von der Bebauungsplanänderung betroffen, Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans würden mit der Kreisverwaltung abgestimmt und als vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB angesehen)*Hinweise, die zu keiner Ergänzung der Planung führten*
 - Hinweise auf im Vorfeld abgestimmte Maßnahmen zum Blendschutz der umgebenden Vogelschutzgebietskulisse (Kommentierung: nicht Regelungsgegenstand der Flächennutzungsplanung, ist im Bebauungsplan festgesetzt)

- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Mainz
keine Bedenken
- Landesbetrieb Mobilität Worms
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
 - *keine Bedenken, Hinweis auf erforderliche Abstimmung Detailplanung der Anbindung der Gemeindestraße an die K 13 mit dem LBM Worms, Verweis auf Stellungnahme zur parallellaufenden Bebauungsplanänderung (Kommentierung: nicht Regelungsgegenstand der Flächennutzungsplanung, im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise enthalten)*
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
keine Bedenken
- Stadtverwaltung Ingelheim, Amt für Bauen und Planen
keine Bedenken
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung 2 Gewerbeaufsicht
keine Bedenken
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Hinweise, die zu folgender redaktioneller Ergänzung der Planung führten
 - *Hinweis, dass bei der Beschreibung der Bestandssituation auf Acker- und Rebflächen verwiesen wird (Folge: Beschreibung der Bestandssituation wird korrigiert, es handelt sich um ehemalige Ackerflächen, eine Weinbauliche Nutzung ist nicht bekannt)**Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:*
 - *Hinweis auf potentielle Belastung des Bodens bei vorheriger landwirtschaftlicher oder Weinbaulicher Nutzung (Kommentierung: Hinweise bereits enthalten)*
 - *Hinweise zum Thema Altlasten sowie auf Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 LBodSchG (Kommentierung: Hinweise bereits enthalten)*
- Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
 - *Hinweis auf Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung: Mitteilung, dass das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen grundsätzlich als schädlich verunreinigt einzuordnen ist und die Versickerung dieses sowie des Niederschlagswassers von Dachflächen aus unbeschichteten Materialien als bedenklich eingestuft wird und unterbleiben sollte (Kommentierung: Entwässerungskonzept des Bebauungsplans wurde mit Fachbehörden abgestimmt und sieht gemäß den Vorgaben eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone vor, Genehmigung der SGD zur Einleitung von Niederschlagswasser liegt vor)*
 - *Hinweise auf inaktive Wasserfassungen (keine Auswirkungen auf die Plandarstellung)*
- Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück
keine Bedenken

5 Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Mit der hier in Rede stehenden Teilfortschreibung und dem vorliegenden Bebauungsplanteilwurf „In der Eichenbach, 1. Änderung“ sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die ohnehin in diesem Bereich geplante Kindertagesstätte an den durch gestiegene Nachfrage nach Kindergartenplätzen höheren Flächenbedarf anzupassen.

Alternative Standorte stehen unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Teilfortschreibung sowie Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnissen von Flächen nicht zur Verfügung.

Die vorliegende Teilfortschreibung stellt unter Berücksichtigung der Flächenansprüche das optimierte Ergebnis der bisherigen Planungsüberlegungen dar.

Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Gau-Algesheim, den
Benno Neuhaus (Verbandsgemeindebürgermeister)