

Odernheim am Glan, 09.10.2025

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim im Parallel- verfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstel- lung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“

Begründung



Verbandsgemeinde: Gau-Algesheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Verfasser: **Stephanie Schneider, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung**
Martin Müller, Stadtplaner, B. Sc. Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG	3
2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL	4
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan	5
3.3 Flächennutzungsplan	7
3.4 Bebauungsplan	8
3.4.1 Bestehender Bebauungsplan	8
3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne	8
4 BESTANDSANALYSE	10
4.1 Bestehende Nutzungen	10
4.2 Angrenzende Nutzungen	10
4.3 Erschließung	10
4.4 Gelände	10
4.5 Schutzgebiete und Schutzstatus	10
4.6 Starkregengefährdung	12
5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „AM SPORTPLATZ“	14
5.1 Städtebauliches Konzept / Beschreibung des Vorhabens	14
5.2 Erschließung	14
5.3 Ver- und Entsorgung	14
6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – AUSWEISUNG UND DARSTELLUNG	15
6.1 Flächenänderung	15

Anhang 1: Umweltbericht nach § 2a BauGB Flächennutzungsplan 30. Teiländerung „Am Sportplatz“, Enviro-Plan, Oktober 2025

Anhang 2: Hydrologische Untersuchung – Sturzflutgefährdung, Ingenieurbüro Francke + Knittel GmbH, März 2024

1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim beabsichtigt auf den Grundstücken in der Gemarkung Ober-Hilbersheim, Flur 2, Parzellen 175 und 176 den Neubau einer Kindertagesstätte, aufgrund der gewachsenen Anzahl an Kleinkindern. Vorab wurden bereits Einschätzungen der Kreisverwaltung aus der Abteilung Bauleitplanung, der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Landesplanungsbehörde eingeholt. Am 21.05.2021 wurde im Plangebiet eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Auf dieser Grundlage wird davon ausgegangen, dass die durch die Bebauung entstehenden artenschutzrechtlichen Konflikte durch entsprechende Maßnahmen behoben bzw. vermieden werden können.

Im Juli 2022 wurde die Kreisverwaltung Mainz-Bingen von der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim beauftragt, eine landesplanerische Stellungnahme zur Umwidmung des im Osten der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim bestehenden Sportplatzes in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ abzugeben. Dabei wurde durch einen positiven Bescheid (September 2022) aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht der Umwidmung zugestimmt.

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wurden folgende Bedenken, Anregungen, Auflagen und Hinweise abgegeben, die im Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden müssen:

- Das Plangebiet befindet sich südlich im Bereich einer hohen Abflusskonzentration bei seltenen Starkregenereignissen
- Notwendigkeit einer FFH-Vorprüfung aufgrund des Vogelschutzgebietes „Ober-Hilbersheimer Plateau“
- Umwandlungserklärung aufgrund der Betroffenheit von Wald

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Hydrologische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Oberflächenwasser zum Großteil nach Westen über den Waldweg in Richtung Ortsmitte abfließt. Ein geringer Teil kann über die nördliche Böschung auf das geplante Gelände der Kita gelangen. Dies wurde auf Basis von hydrologischen und hydraulischen Berechnungen und den aktuellen Sturzflutgefahrenkarten ermittelt.

Eine präventive Hochwasserrückhaltung ist mit Hilfe einer Retentionsmulde und optional einer leichten Erdwallung möglich. Details sind dem Bericht im Anhang 2 zu entnehmen.

Im Februar 2023 wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, um die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzielen und Bewirtschaftungsmaßnahmen des Vogelschutzgebietes „Ober-Hilbersheimer Plateau“ (DE-6014-403) zu prüfen. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nach derzeitigem Stand der Planung keine Wirkfaktoren aufweist, die potenziell zu Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen (Lebensräume und Arten) führen können. Demnach ist i. S. d. §§ 33 und 34 BNatSchG keine (vertiefende) Verträglichkeitsprüfung für das Vorhaben erforderlich.

Da bei dem Bau der Kindertagesstätte nicht in den Wald eingegriffen wird, ist nach Absprache mit dem Forstamt Rheinhessen eine Umwandlungserklärung nicht mehr notwendig.

2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Osten der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim im Landkreis Main-Bingen. Aktuell wird die Fläche als Sportplatz genutzt, der von altem Baumbestand bzw. Wald umgeben ist. Im Norden, Osten und Westen grenzen Baumbestände bzw. Strauchhecken an das Plangebiet und im Westen ein Wirtschaftsweg.

Die ca. 1 ha große Fläche für die geplante Kindertagesstätte befindet sich innerhalb der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim, im Osten des Siedlungskörpers. Die Fläche entspricht inklusive der ca. 15 m östlich gelegenen Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan „Am Sportplatz“.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich der Gemarkung Ober-Hilbersheim und wird im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Die Ausgleichsfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, wird dieser hiermit im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB (BauGB in der derzeit gültigen Fassung) geändert.

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans soll zudem die im Kapitel 1 genannte Retentionsmulde zur präventiven Hochwasserrückhaltung, ca. 85 m östlich der geplanten Kindertagesstätte (Flurstücknummer 28, Flur 3) berücksichtigt werden. Sie soll nicht mehr als Flächen für die Landwirtschaft, sondern als Fläche für die Wasserwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 7, Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 6 BauGB dargestellt werden.

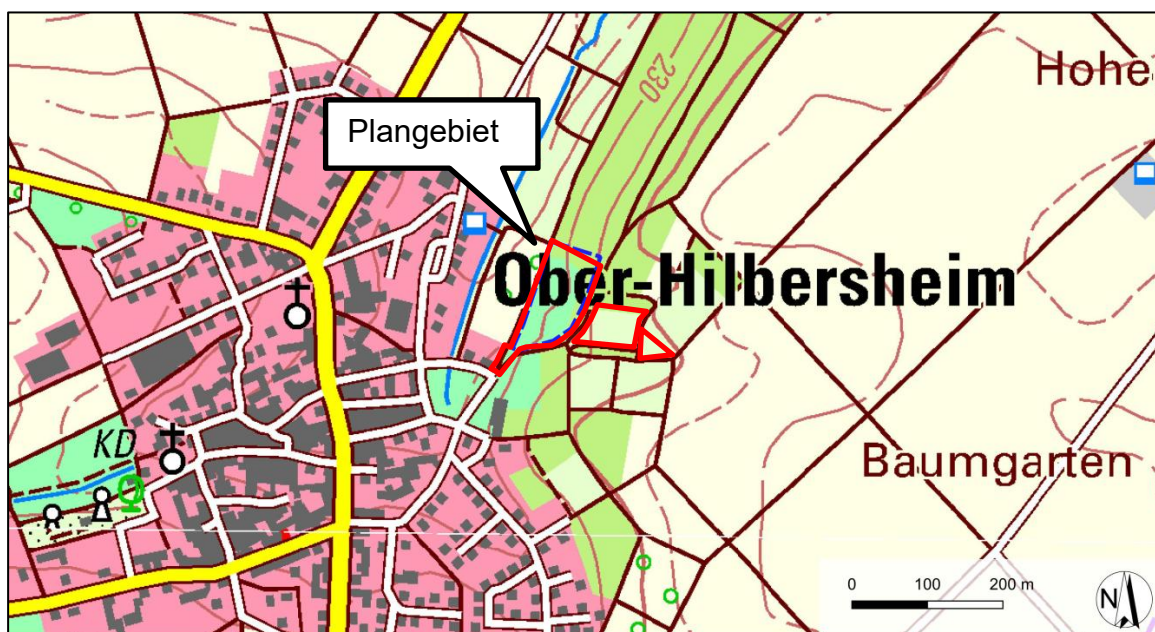


Abb. 1: Lageplan © Enviro-Plan, ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP) von Rheinland-Pfalz stellt einen räumlichen Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Landes dar. Ober-Hilbersheim liegt gemäß Karte 6 zum LEP in einem Verdichtungsraum und gehört dem Mittelbereich Bingen am Rhein an. Ober-Hilbersheim selbst stellt kein Ober- oder Mittelzentrum dar, weshalb zur Daseinsvorsorge in diesem Bereich auch wenige Aussagen getroffen werden. Eine Zuordnung zu den Grundzentren erfolgt gemäß Z 42 erst auf Ebene der Regionalplanung.

Zur Grundversorgung wird im LEP IV darüber hinaus genannt:

G 51 *Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.*

Die nächste Haltestelle des ÖPNVs ist 300 m entfernt und fußläufig in etwa 4 Minuten sehr gut erreichbar.

Ein Teilbereich des LEP behandelt die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge. Bezüglich der Nachhaltigen Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen in dem Sozial- und Gesundheitswesen sagt das Landesentwicklungsprogramm folgendes aus:

G 75 *Das Sozial und Gesundheitswesen soll so ausgebaut und in seinem Bestand gesichert werden, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges Angebot befriedigt werden können und eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet ist.*

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine ca. 0,95 ha große Fläche, auf der eine Kindertagesstätte errichtet werden soll. Dieses Vorhaben steht dem Grundsatz nicht entgegen, da mit der Errichtung der neuen Kindertagesstätte die wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet wird.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Bei der Standortwahl wurden zunächst die raumordnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, mit der zweiten rechtsgültigen Teilfortschreibung vom 19.04.2022, betrachtet. Das Plangebiet liegt in keinen Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten, sondern lediglich innerhalb einer Sonstigen Freifläche. Nordöstlich und südöstlich grenzt das Plangebiet an ein Vorranggebiet Wald und Forstwirtschaft (Z). Gemäß der Karte 1 des ROP Rheinhessen-Nahe liegt Ober-Hilbersheim im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Dabei wird Ober-Hilbersheim dem Nahbereich Gau-Algesheim zugeordnet.

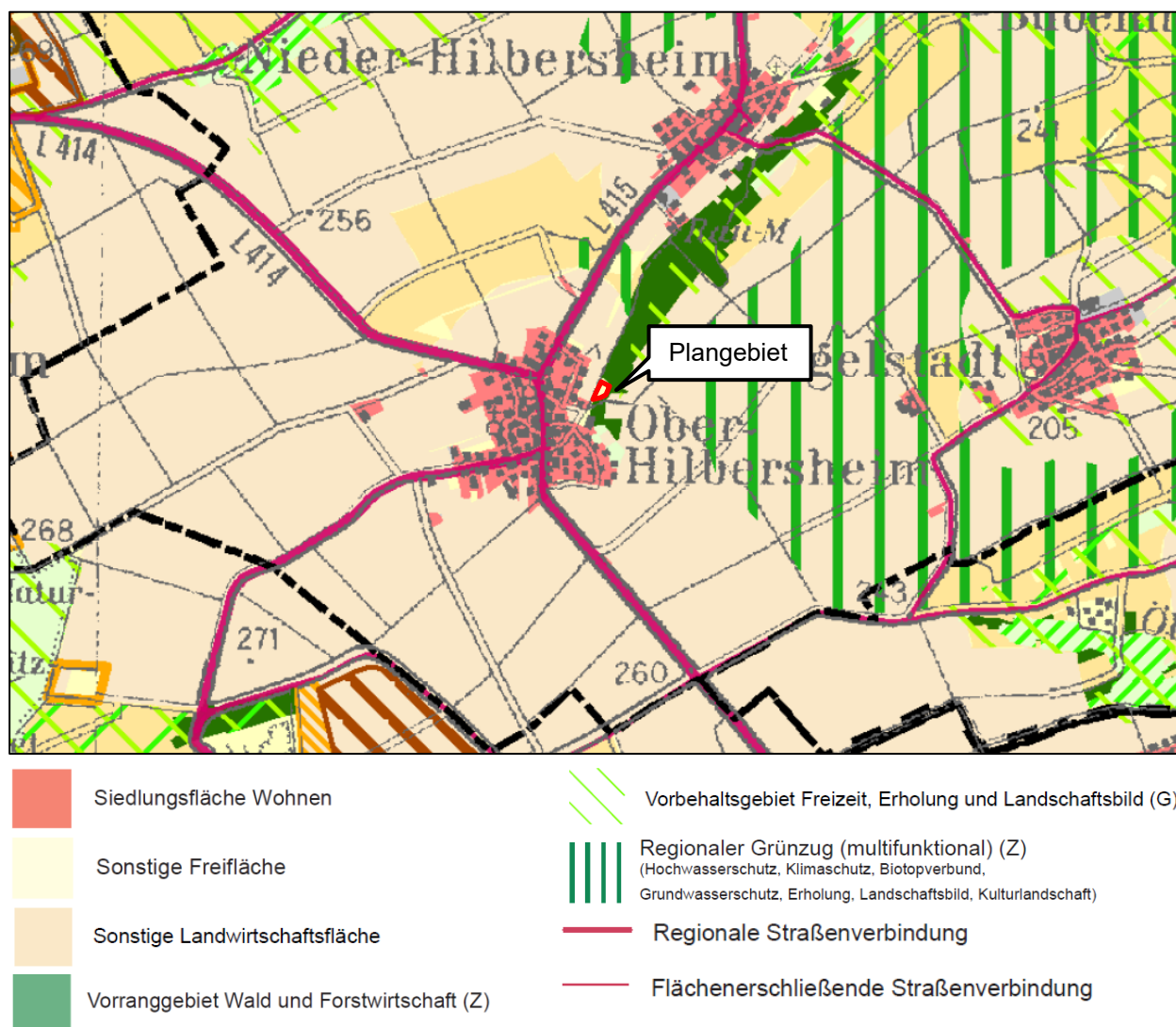


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2016, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2023

Im Textteil des regionalen Raumordnungsplanes heißt es zur Demographischen Entwicklung:

G 3 *In allen Teilräumen der Region soll unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden. Dazu sollen eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden.*

Durch die steigende Anzahl an Kleinkindern wird durch die Errichtung einer Kindertagesstätte der Bedarf an Dienstleistungsbetrieben erweitert. Der Grundsatz steht der Planung nicht entgegen.

Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu Siedlungsstruktur/Siedlungsentwicklung:

G 12 *Die regionale Siedlungsstruktur soll entsprechend dem Bedarf an Wohn- und Arbeits-stätten sowie Handels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung folgender Grundsätze weiterentwickelt werden: Die Besiedlung soll dem Prinzip der dezentralen Konzentration in ausgewählten Schwerpunkten für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und die Inanspruchnahme von bedarfsgerechten, an der Bevölkerungs-struktur ausgerichteten Infrastruktureinrichtungen, folgen. [...]*

Durch den Neubau der Kindertagesstätte wird die regionale Siedlungs-struktur in Bezug auf den Bedarf der benötigten Dienstleistungseinrichtungen weiterentwickelt und angepasst.

Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu Einzelhandel und Dienstleistungen:

G 41 *Bevölkerung und Wirtschaft in allen Teilen der Region sollen bedarfsgerecht mit Waren und Dienstleistungen versorgt werden. Hierbei soll die Deckung des täglichen Bedarfs soweit wie möglich wohnortnah erfolgen. Dies gilt vor allem für den dünn besiedelten ländlichen Raum. Die Zentrenereichbarkeit spielt dabei eine wichtige Rolle.*

Da Kindertagesstätten unter die Kategorie Dienstleistungen fallen, wird der Bedarf bezüglich der Versorgung von Kindern gedeckt. Diesbezüglich steht der Grundsatz mit der Planung nicht im Widerspruch.

3.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Ober-Hilbersheim, aus dem Jahre 1999, stellt die Fläche der geplanten Kindertagesstätte als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Die Ausgleichsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, muss dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB geändert werden.

Die genannte Retentionsfläche wird losgelöst vom Bebauungsplan umgesetzt und entsprechend sinnvoll in den zeitlichen Ablauf der Baumaßnahmen zum Kindergarten eingegliedert. Da sie ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, aber zukünftig Flächen für die Wasserwirtschaft darstellen soll, wird der Flächennutzungsplan auch hierfür angepasst.

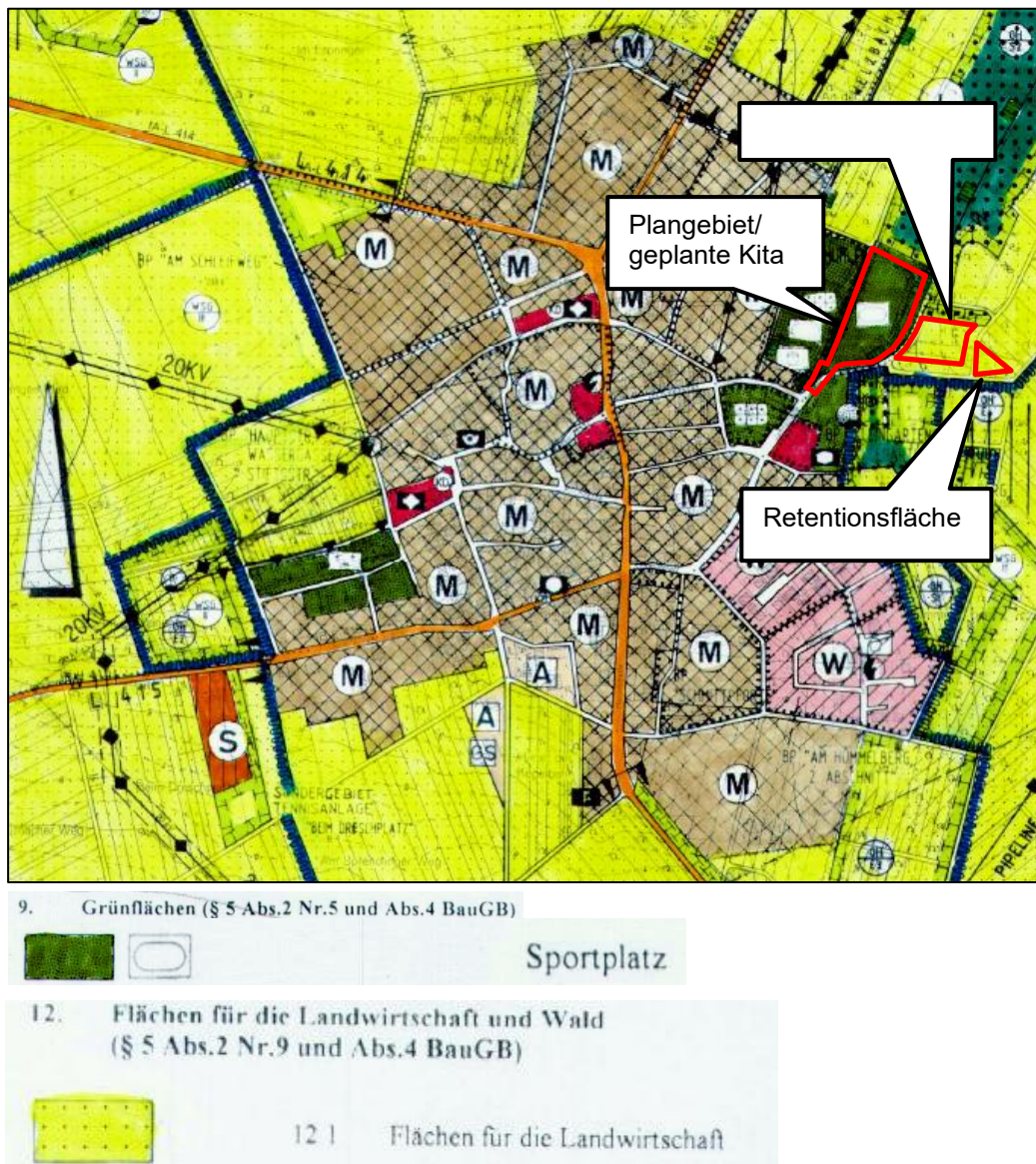


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1999, Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

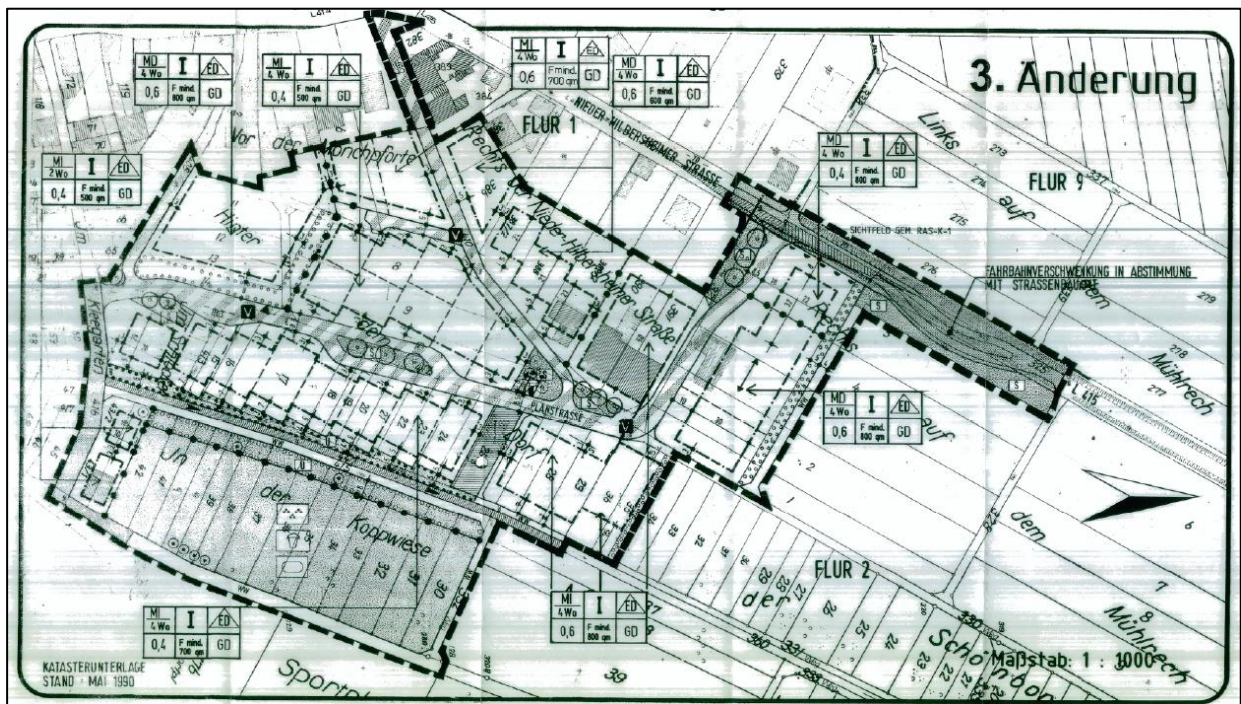
3.4 Bebauungsplan

3.4.1 Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich in keinem rechtsgültigen Bebauungsplan.

3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „An der Schönbornsmühle“ grenzt im Westen an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan wurde im Jahre 2000 zum dritten Mal geändert. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist ein Teil des Bebauungsplanes als Mischgebiet und ein Teil als Dorfgebiete ausgewiesen. Im gesamten Plangebiet sind die Vollgeschosse auf max. 1 Geschoss begrenzt und es dürfen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Der im Westen an die geplante Kita angrenzende Bereich des Bebauungsplanes ist als Parkanlage, Sportplatz sowie Spielplatz festgesetzt.



4 BESTANDSANALYSE

4.1 Bestehende Nutzungen

Derzeit wird das Plangebiet als Bolzplatz genutzt und besteht aus einer Grünfläche, die von altem Baumbestand umgeben ist. Im Norden befindet sich ein Handball-Spielfeld. Im Süden befindet sich ein Teilabschnitt eines Wirtschaftswegs.

Die dazugehörige externe Ausgleichsfläche wird bisher als Weide genutzt.

Die geplante Retentionsfläche enthält verschiedene Gehölze.

4.2 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet der Kindertagesstätte ist im Norden, Osten und Süden von altem Baumbestand umgeben. Im Südosten und Westen grenzen Wirtschaftswege an.

Rund um die Ausgleichsfläche befinden sich ebenfalls alte Baumbestände und Wirtschaftswege. Im Nordosten, jenseits des angrenzenden Wirtschaftswegs, befindet sich eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die geplante Retentionsfläche.

Die Retentionsfläche wird von weiteren Wirtschaftswegen und im Norden von der o.g. landwirtschaftlich genutzten Fläche gefasst.

4.3 Erschließung

Eine Erschließung ist zum derzeitigen Zeitpunkt ausschließlich über die Wirtschaftswege von Süden kommend vorhanden.

4.4 Gelände

Das Gelände ist von Norden nach Süden ebenerdig. Von Westen nach Osten steigt die Geländehöhe von ca. 229 m auf ca. 234 m ü. NN. an. Die Ausgleichsfläche fällt von Osten nach Westen von ca. 248 m auf ca. 239 m ü. NN. ab. Die Retentionsfläche fällt von Osten nach Westen von ca. 250 m auf ca. 247 m ü. NN. ab.

Im Ergebnis einer geomagnetischen Voruntersuchung im März 2024 lässt sich ein archäologischer Kontext aufgrund weniger Anomalien nicht gänzlich ausschließen. Jedoch erscheint dieser in Anbetracht der Überprägung des Geländes als eher fraglich.

Gemäß des Bodengutachtens vom Juni 2024 ist keine schädliche Bodenveränderung für die anstehenden Oberboden- und Unterbodenschichten (Auffüllung) zu befürchten. Sämtliche Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Kinderspielfläche) werden demnach eingehalten.

4.5 Schutzgebiete und Schutzstatus

Internationale Schutzgebiete / IUCN

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

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

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Ober-Hilbersheimer Plateau	VSG-6014-403	ca. 130 m nordöstlich der Kindertagesstätte, ca. 6 m östlich der Retentionsmulde
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	/		
FFH-Lebensraumtypen	500 m	/		

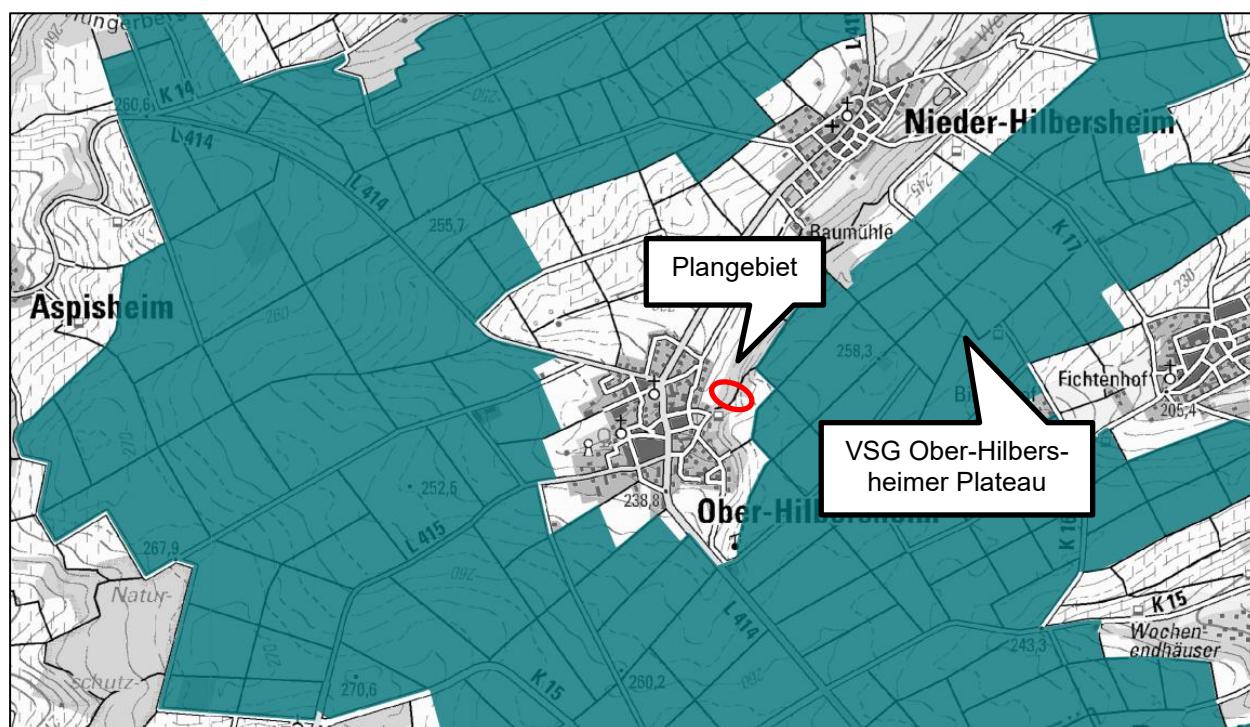


Abb. 5: Vogelschutzgebiet; Plangebiet grob rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 02.05.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Weitere Schutzgebiete

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

Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	/		
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	Welzbachtal von	07-LSG-7339-003	nordöstlich angrenzend

		Hasenborn bis Atzel- berg		
Naturpark	2.000 m	/		
Wasserschutzbereich	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

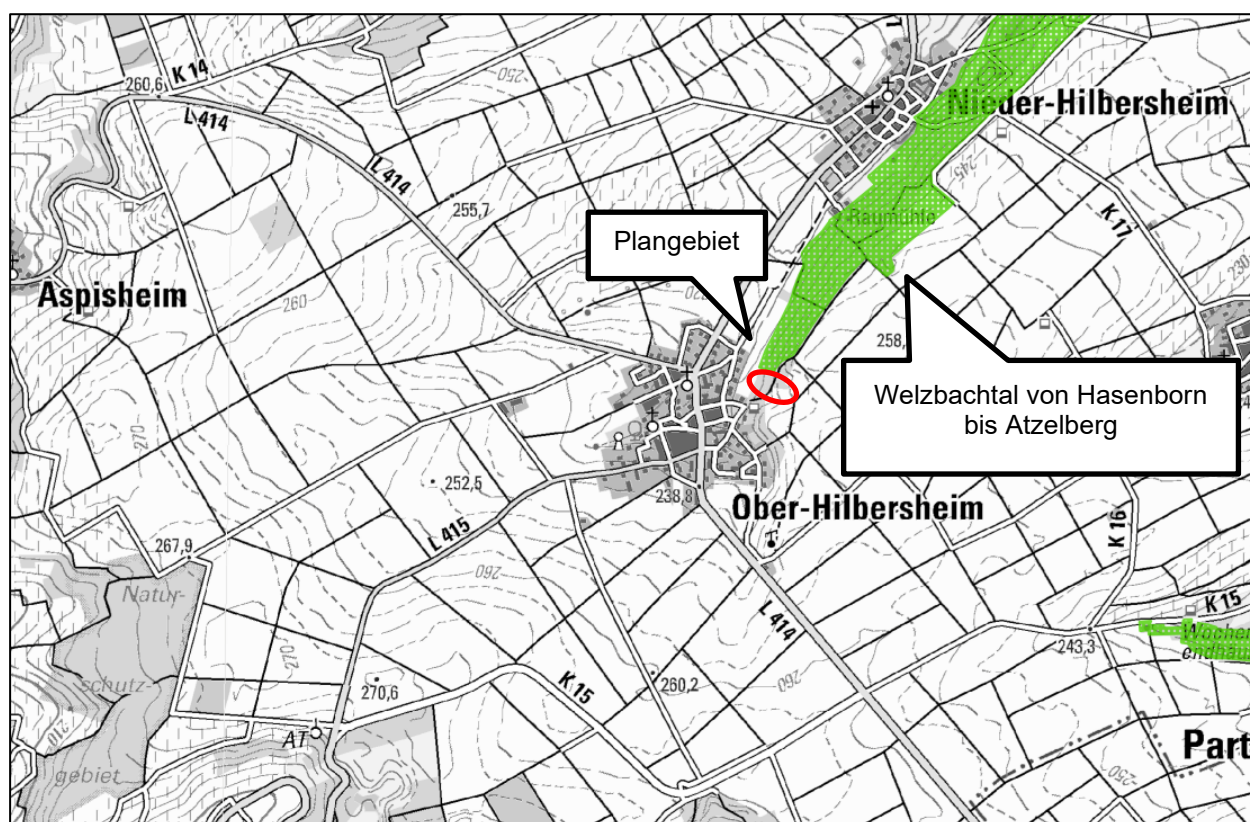


Abb. 6: Landschaftsschutzgebiet; Plangebiet grob rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 02.05.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

4.6 Starkregengefährdung

Im Rahmen der Hydrologischen Untersuchung vom 05.03.2024 wurde die Sturzflutgefährdung des Plangebiets analysiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Oberflächenwasser zum Großteil nach Westen über den Waldweg in Richtung Ortsmitte abfließt. Ein geringer Teil kann über die nördliche Böschung auf das geplante Gelände der Kita gelangen. Dies wurde auf Basis von hydrologischen und hydraulischen Berechnungen und den aktuellen Sturzflutgefahrenkarten ermittelt.

Eine präventive Hochwasserrückhaltung ist mit Hilfe einer Retentionsmulde und optional einer leichten Erdwallung möglich. Details sind dem Bericht im Anhang 2 zu entnehmen. Die geplante

Retentionsmulde wird wie bereits beschrieben im Rahmen der Teiländerung des Flächennutzungsplans beachtet.

Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen sollen rechtzeitig, vor Ausführung der Baumaßnahmen zur Kindertagesstätte oder zu einem sinnvollen (den Baumaßnahmen dienlichen) Zeitpunkt, durchgeführt werden.

5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „AM SPORT-PLATZ“

5.1 Städtebauliches Konzept / Beschreibung des Vorhabens

Durch die Planung wird die Möglichkeit geschaffen, eine neue Kindertagesstätte zu errichten, um auf aktuelle Anforderungen eingehen zu können. Durch die Planung selbst werden überwiegend Grünflächen durch das Hauptgebäude des Kindergartens sowie die vorgesehenen Außenanlagen überplant. Ein Spielfeld im Norden des Geltungsbereichs soll erhalten werden. Zudem sind Zufahrten und Zuwegungen mit Stellplätzen für PKW und Fahrräder vorgesehen. In die bestehenden Gehölz- und Baumbestände inner- sowie außerhalb des Geltungsbereichs soll weitestgehend nicht eingegriffen werden.

Bei der Änderung soll die Fläche für die geplante Kindertagesstätte in eine bauliche Gemeinbedarfsfläche für „Kindergarten“ umgewidmet werden.

Die Ausgleichsfläche soll in eine mäßig artenreiche Fettwiese entwickelt werden.

Ebenso soll die geplante Retentionsfläche im Osten entsprechend entwickelt werden.

5.2 Erschließung

Die Erschließung soll über die öffentlichen Straßen „Im Kleegarten“ und „Jahnstraße“ erfolgen. Es erfolgt ein Ausbau und öffentliche Widmung des für den Anschluss des Kindergartens an das öffentliche Straßennetz benötigte Wirtschaftswegs.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung wurde daher im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan der verbindende Abschnitt zwischen Jahnstraße/Im Kleegarten und der in Planung befindlichen Kindertagesstätte, also ein Abschnitt des Wirtschaftswegs auf dem Flurstück 321/2 in den Geltungsbereich einbezogen und zum Satzungsbeschluss umgewidmet.

Eine Abstimmung mit dem LBM Worms erfolgt nötigenfalls im Rahmen der Bebauungsplanung.

5.3 Ver- und Entsorgung

Erschließungen mit technischen Infrastrukturen wie Strom-, Wasser- und Kommunikationsleitungen sowie weitere Erschließungsmöglichkeiten werden im Rahmen des Bebauungsplanes geprüft.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – AUSWEISUNG UND DARSTELLUNG

6.1 Flächenänderung

Mit der vorliegenden 30. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan „Am Sportplatz“ sowie an die geplante Retentionsmulde angepasst werden.

Derzeitige Situation

Die betroffenen Änderungsflächen werden im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB sowie als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB dargestellt.

Änderung

Im Flächennutzungsplan ist die Umwandlung von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ vorgesehen.

Zudem ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB in Flächen für die Wasserwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 7, Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 6 BauGB vorgesehen.

In den folgenden Abbildungen ist die planungsrechtliche Änderung erkennbar.

Bisherige Darstellung Plangebiet „Am Sportplatz“



Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim; bisherige Darstellung

Geplante Darstellung Plangebiet „Am Sportplatz“:

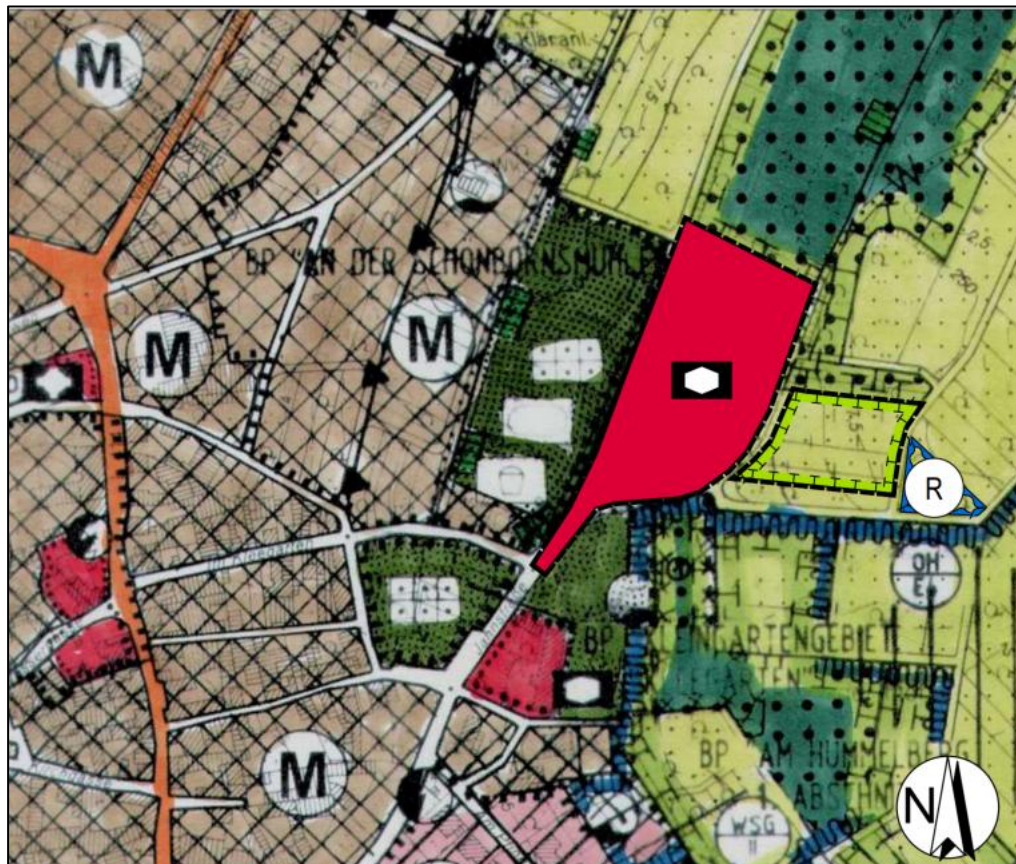


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim; geplante Darstellung; Quelle: Enviro-Plan 2025

Erstellt: Stephanie Schneider am 09.10.2025