

**33. FORTSCHREIBUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER  
VERBANDSGEMEINDE GAU-ALGESHEIM  
ZUR AUSWEISUNG VON GEMISCHTEN  
BAUFLÄCHEN IM BEREICH  
*'LAURENZIBERG'***

Fassung gemäß Feststellungsbeschluss am 05.06.2025

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 10.06.2025

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Verfahren.....</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1      | Aufstellungsbeschluss .....   | 5         |
| 2.2      | Landesplanerische Stellungnahme.....  | 5         |
| 2.3      | Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange.....  | 5         |
| 2.4      | Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange .....   | 5         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>4</b> | <b>Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen.....</b>  | <b>7</b>  |
| 4.1      | Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen .....   | 7         |
| 1.1.1    | Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe) .....  | 7         |
| 1.1.2    | Flächennutzungsplanung .....  | 7         |
| 4.2      | Schutzgebiete und -objekte .....  | 8         |
| <b>5</b> | <b>Erschließung.....</b>  | <b>9</b>  |
| 5.1      | Versorgung.....   | 9         |
| 5.1.1    | Trinkwasser .....   | 9         |
| 5.1.2    | Elektrizität .....  | 9         |
| 5.1.3    | Kommunikationsmedien .....  | 9         |
| 5.2      | Entsorgung .....  | 9         |
| 5.2.1    | Oberflächenwasserbewirtschaftung .....  | 9         |
| 5.2.2    | Schmutzwasserentsorgung .....   | 10        |
| 5.2.3    | Abfallentsorgung .....  | 10        |
| 5.3      | Verkehr.....  | 11        |
| <b>6</b> | <b>Planungsrechtliche Darstellungen .....</b>   | <b>11</b> |
| 6.1      | Art der baulichen Nutzung .....   | 11        |
| 6.2      | Private Grünflächen.....  | 11        |
| <b>7</b> | <b>Artenschutz.....</b>   | <b>11</b> |
| <b>8</b> | <b>Umweltbericht.....</b>   | <b>13</b> |
| 8.1      | Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....  | 13        |
| 8.2      | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..... | 15        |
| 8.2.1    | Schutzgut Menschen .....  | 15        |
| 8.2.2    | Schutzgut Boden / Fläche .....  | 15        |
| 8.2.3    | Schutzgut Wasser.....   | 16        |
| 8.2.4    | Schutzgut Klima/Luft.....   | 17        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 8.2.5    | Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt .....  | 17        |
| 8.2.6    | Schutzgut Landschaft .....  | 18        |
| 8.2.7    | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....  | 19        |
| 8.2.8    | Wechselwirkungen.....   | 19        |
| 8.2.9    | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung.  | 19        |
| 8.3      | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....   | 20        |
| 8.3.1    | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen.....  | 20        |
| 8.3.2    | Ausgleichsmaßnahmen .....   | 21        |
| 8.4      | Zusätzliche Angaben .....   | 22        |
| 8.4.1    | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....   | 22        |
| 8.4.2    | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) ..... | 22        |
| 8.4.3    | Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung .....  | 22        |
| 8.5      | Referenzliste der Quellen .....   | 25        |
| <b>9</b> | <b>Auswirkungen der Planung.....</b>  | <b>26</b> |

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| Abbildung 1: | Lage des Geltungsbereiches im Raum .....  | 4 |
| Abbildung 2: | Auszug aus der redaktionellen Fortschreibung 2022 des Flächennutzungsplans..... | 7 |

## 1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Der landwirtschaftlich geprägte Stadtteil Laurenziberg ist ein ca. 240 m hoch gelegener Stadtteil mit ca. 200 Einwohnern, der sich ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt befindet und durch die barocke Wallfahrtskirche St. Laurentius von überregionaler Bedeutung ist. Die Stadt Gau-Algesheim befindet sich am westlichen Rand der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main im wirtschaftsstarken Landkreis Mainz-Bingen. Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Verbindung mit der guten verkehrlichen Anbindung an den überörtlichen Verkehr geht mit einem Anstieg der Bevölkerung einher. Durch die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt im Rhein-Main Gebiet ist demnach auch die Stadt einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken aus eigenen Reihen ausgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ der Stadt Gau-Algesheim sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer behutsamen und städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung bzw. Arrondierung von bebauten Flächen zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums – insbesondere für junge Laurenziberger:innen, die angesichts fehlender Bauplätze abwandern müssten – planungsrechtlich vorbereitet werden. In der Stadtratssitzung am 27.09.2023 hatte der Stadtrat bei der Verbandsgemeinde die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Der Verbandsgemeinderat ist dem Antrag der Stadt gefolgt und hat am 12.12.2023 den Beschluss zur 33. Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Lage im Raum ist Gegenstand der nachstehenden Abbildung.

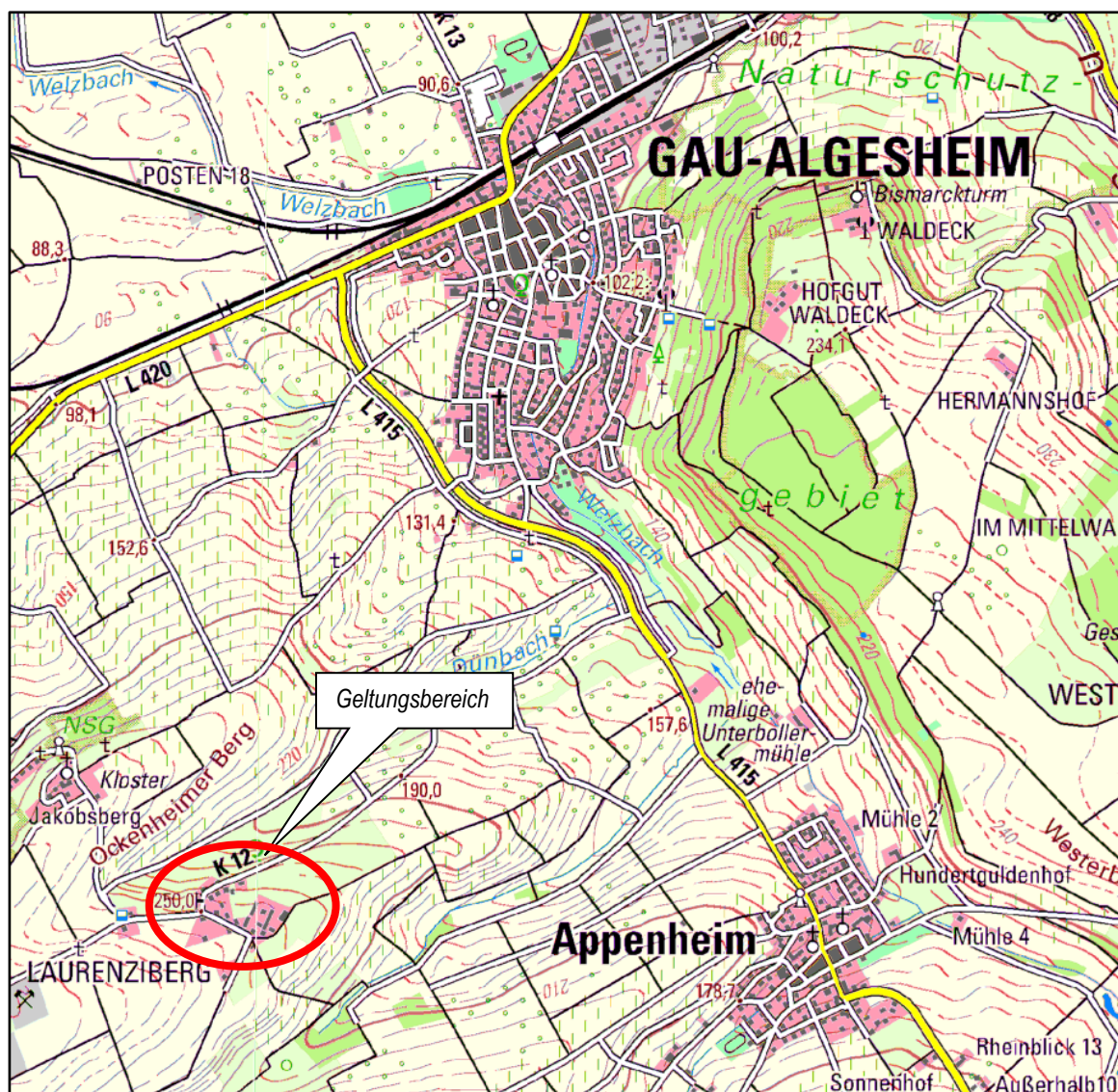


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich, Quelle der TK25: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP <2023>, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.d>, Daten bearbeitet)

## **2 Verfahren**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat Gau-Algesheim hat am 26.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Laurenziberg 1. Änderung“ sowie am 27.09.2023 den erneuten Aufstellungsbeschluss für den gegenständlichen Geltungsbe-  
reich Bebauungsplans im Regelverfahren beschlossen.

In der Stadtratssitzung am 27.09.2023 hatte der Stadtrat bei der Verbandsgemeinde die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Der Verbandsgemeinderat ist dem Antrag der Stadt gefolgt und hat am 12.12.2023 den Beschluss zur 33. Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Lage im Raum ist Gegenstand der nachstehenden Abbildung.

### **2.2 Landesplanerische Stellungnahme**

Die landesplanerische Stellungnahme wurde parallel zur frühzeitigen Unterrichtung eingeholt.

Hierzu hat die Kreisverwaltung Mainz-Bingen mit Schreiben vom 30.09.2024 mitgeteilt, dass der ge-  
planten 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim für den Teil-  
bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“  
der Stadt Gau-Algesheim zugestimmt wird.

*„Eine Anrechnung auf den Wohnbauflächenbedarf der Verbandsgemeinde nach Z 20 ROP ist zunächst  
nicht erforderlich, da Z 20 nur bei der erstmaligen Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich zur  
Anwendung kommt und die angestrebte bauliche Entwicklung in Laurenziberg durch noch vorhandener  
Potenziale der Stadt Gau-Algesheim abgedeckt ist.“*

*Die Flächenausweisungen erscheinen dennoch in quantitativer Hinsicht zu umfangreich für einen kleinen  
Siedlungsteil wie Laurenziberg. Die Eigenentwicklung soll sich nach G 26 LEP IV an begründeten Ent-  
wicklungschancen ausrichten. Es wird daher angeregt, dass angesichts mangelnder Infrastrukturausstat-  
tung und langer Anfahrtswege zur Stadtmitte, sich die Neubebauung auf eine maßvollere Arrondierung  
des Bestandes beschränkt.*

*Weitergehende Anregungen oder Bedenken aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht werden  
nicht vorgetragen“.*

Für alle Grundstücke liegen konkrete Bauabsichten und -anfragen der ortsansässigen Eigentümer vor.  
Durch die Planung soll insbesondere dem Bedarf an Wohnraum für ortsansässige junge Laurenziberger:in-  
nen im Rahmen der Eigenentwicklung des Stadtteils Rechnung getragen werden und keine Angebotspla-  
nung für den „Laurenziberg“ geschaffen werden. Somit liegen aus Sicht der Verwaltung begründete Eigen-  
entwicklungschancen vor.

### **2.3 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Be-  
kanntmachung vom 02.04.2024 bis einschließlich zum 03.05.2024. Die frühzeitige Unterrichtung der Be-  
hörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben  
vom 28.03.2024 bis einschließlich zum 03.05.2024. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft  
und in die Abwägung am 10.12.2024 eingestellt.

### **2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung  
vom 24.01.2025 bis einschließlich zum 25.02.2025. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.01.2025 bis einschließlich  
zum 25.02.2025. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am 05.06.2025  
eingestellt. Aus der Abwägung aller Stellungnahmen ergibt sich mit Ausnahme redaktioneller Änderungen  
kein weiterer Änderungsbedarf, der eine erneute Offenlage begründen würde, so dass in gleicher Sitzung  
der der Feststellungsbeschluss gefasst werden konnte.

### 3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst nachstehende Grundstücke. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:2000.

| Flur         | Flurstück | Teilgelungsbereich | Derzeitige Nutzung   | Fläche [m²]   |
|--------------|-----------|--------------------|--|---------------|
| 16           | 81/4 tlw. | A                  | Wiesenbrache, Strauchhecke   | 390           |
| 16           | 80/6      |                    |  | 310           |
| 16           | 80/8 tlw. |                    | Wohnbauliche Nutzung, Gartengrundstück   | 620           |
| 16           | 81/5 tlw. |                    |  | 650           |
| 16           | 78/6 tlw. | B                  | Fettweide, Einzelbäume   | 1.260         |
| 16           | 77/1 tlw. |                    |  | 240           |
| 19           | 49/11     | C                  | Ruderales Wiese, Gebüsch, Einzelbäume  | 480           |
| 19           | 49/12     |                    |  | 560           |
| 18           | 49/2      | D                  | Landwirtschaftliche Nutzfläche, Fettweide  | 560           |
| 18           | 48/3      |                    |  | 140           |
| 18           | 48/1 tlw. |                    | Landwirtschaftliche Nutzfläche, Fettweide mit Unterstand   | 1.440         |
| 18           | 47 tlw.   |                    | Wohnbauliche Nutzung, Gartengrundstück, Hundeschule  | 1.350         |
| 18           | 46 tlw.   |                    | Fettweide, Freizeitgarten  | 520           |
| 18           | 45 tlw.   |                    |  | 500           |
| 18           | 43/1 tlw. |                    | Wiese, Gebüsch   | 1.030         |
| 18           | 43/2 tlw. |                    | Wiese, Gebüsch, Erdweg   | 200           |
| 18           | 42        |                    | wiesenartiger Freizeitgarten (artenarmer Scherrasen), Boule-Spielfläche  | 380           |
| 18           | 41        |                    |  | 180           |
| 18           | 40        |                    |  | 170           |
| 18           | 39        |                    |  | 370           |
| 18           | 38/1 tlw. |                    | Landwirtschaftliche Nutz- und Lagerfläche  | 740           |
| 18           | 37/2 tlw. |                    | Intensivweide  | 1.190         |
| 18           | 36/2 tlw. |                    |  | 1.120         |
| 18           | 35/5      |                    | Ehemaliger Aussiedlerhof mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und großem Garten- und Gehölzanteil, vom Großbrand 2023 betroffen | 6.440         |
| 17           | 94/1      | E                  | Gehölzbestandener Freizeitgarten mit genehmigtem Gerätehaus  | 2.660         |
| <b>SUMME</b> |           |                    |  | <b>23.500</b> |



## 4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

### 4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

#### 4.1.1 Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe)

Im RROP ist der Geltungsbereich stellenweise bereits als Siedlungsfläche Wohnen und als sonstige Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die unbebaute Ortslage wird durch ein Vorbehaltsgebiet „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ überlagert.

Es wurde von regionalplanerischer Seite im Zuge des landesplanerischen Stellungnahme eine bauliche Eingrünung empfohlen, um den Eingriff ins Landschaftsbild gering zu halten. Dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Entsprechend der vorliegenden Wander- und Radwanderwegkarte verläuft der Jakobsweg Rheinhessen, der Panoramaweg Appenheim und der Dreibächweg durch die Ortschaft. Durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen, die sich in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird, lassen sich jedoch keine Beeinträchtigungen auf die regionalplanerischen Grundsätze ableiten.

#### 4.1.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Teilgeltungsbereiche als Fläche für die Landwirtschaft (Teilgeltungsbereich B und C, teilweise) sowie als Sondergebiet „Naherholungspark“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass die gegenständliche Fortschreibung erforderlich wird.

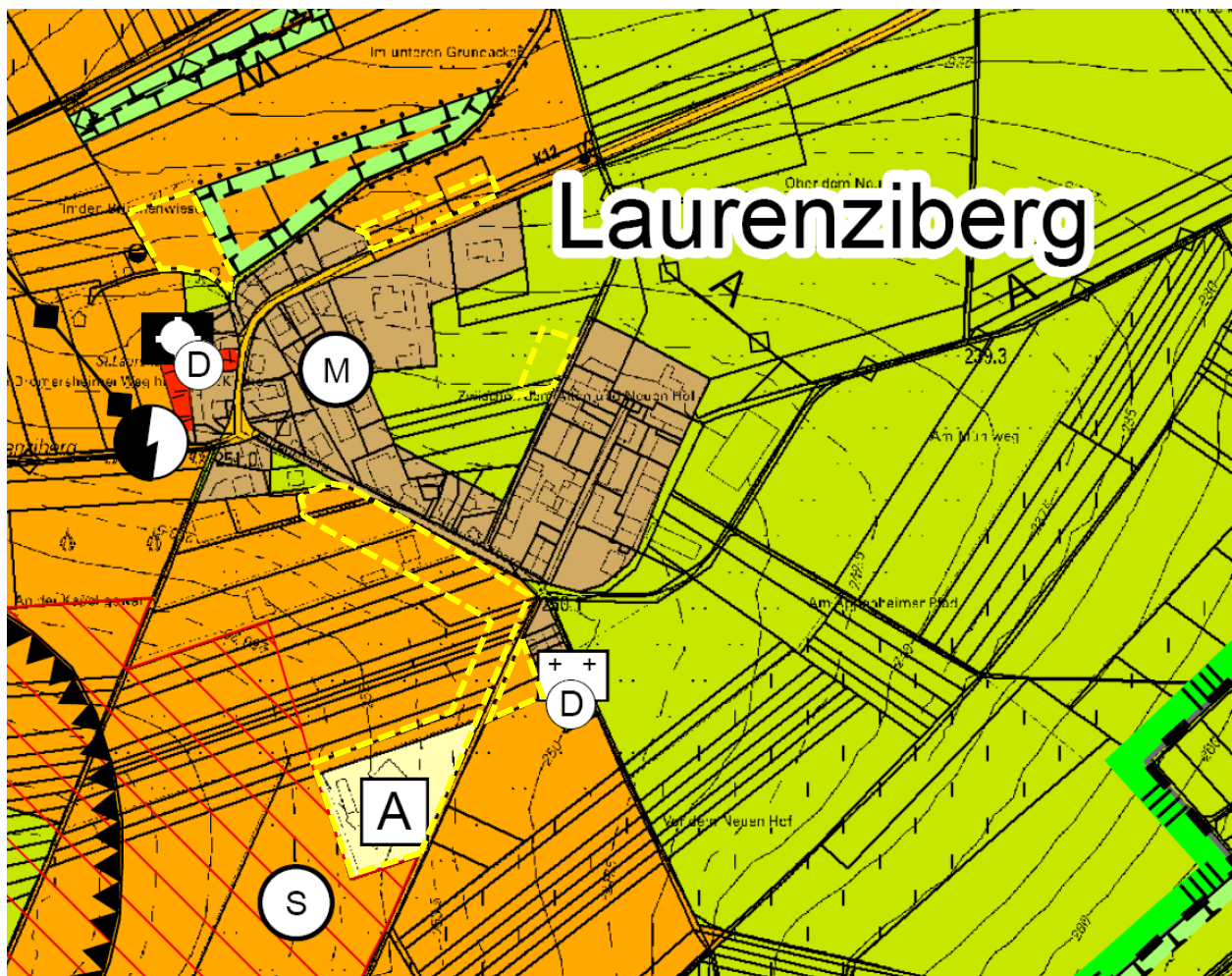


Abbildung 2: Auszug aus der redaktionellen Fortschreibung 2022 des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim (Teilgeltungsbereich gelb gestrichelt)

## **4.2 Schutzgebiete und -objekte**

Es sind keine Schutzgebiete wasser-, naturschutz- oder denkmalschutzrechtlicher Art berührt.

NATURA2000-Gebiete:

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist das VSG „Ober-Hilbersheimer Plateau“ (DE-6014-403), das unmittelbar an den Teilgeltungsbereich D angrenzt.

- Es wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Natura-2000 Verträglichkeitsvorprüfung erstellt, die im Kapitel H des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ dokumentiert ist:

*„Erhebliche negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Europäischen Vogelschutzgebietes 6014-403 'Ober-Hilbersheimer Plateau' sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist gemäß den Kriterien des § 34 Abs. 1 BNatSchG mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes verträglich“ (viriditas, 2024, S. 42).*

Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht:

Das Plangebiet liegt innerhalb des ca. 35.967 ha großen Landschaftsschutzgebietes "Rheinhessisches Rheingebiet", das von Worms bis Bingen reicht.

- Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen von der Schutzverordnung ausgenommen.

Schutzgebiete nach Wasserrecht:

Keine Trinkwasser-, Heilquellenschutz- oder gesetzlichen Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Schutzgebiete/-objekte nach Denkmalschutzgesetz:

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen ist folgendes, für die gegenständliche Bauleitplanung relevante, Denkmal gelistet:

- Denkmalzone „Friedhof weit abgerückt südlich des Weilers an einem Feldweg (Historische Park- oder Gartenanlage)“ an der östlichen Ecke des Teilgeltungsbereiches C
- Durch die Errichtung eines Einfamilienhauses sind Beeinträchtigungen auf die Denkmalzone nicht zu erwarten.

Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:

Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Suchraums. Es sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope, biotopkartierten Flächen und schutzwürdige Biotope vorhanden.

- [Eine Artenschutzprüfung mit Biotoptypenkartierung wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellt. Eine Fortschreibung erfolgt nach Vorlage der Ergebnisse.] Es wurden keine pauschal geschützten Biotope kartiert.



## **5 Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit allen erforderlichen Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen ist durch die innerörtliche Lage gesichert.

### **5.1 Versorgung**

#### **5.1.1 Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser der Baugebietsteilflächen wird durch neue Hausanschlüsse an das bestehende Ortsnetz durch die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH gewährleistet. Lediglich zur Versorgung des Teilgeltungsbereiches B ist eine ca. 140 m lange Zuleitung erforderlich. Weitere Einzelheiten sind auf Ausführungsebene durch den Grundstückseigentümer / Bauherren mit dem Trinkwasserversorger abzustimmen.

Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist eine Löschwassermenge von 40m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt. Die verminderte Löschwassermenge ist der Verbandsgemeindeverwaltung nach vorheriger Abstimmung mitgeteilt worden und wurde per Mail vom 23.08.20212 anerkannt. Der Vorschlag der Verbandsgemeindeverwaltung die Fehlmenge (8 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden) wird über einen Pendelverkehr der Feuerwehr kompensiert.

Die Verbandsgemeinde hat bereits in Abstimmung mit der Wehrleitung der VG den Alarmierungsplan für den Laurenziberg dahingehend modifiziert, dass bei Meldung eines Brandereignisses entsprechende Tanklöschfahrzeuge aus der Umgebung unmittelbar mit alarmiert werden. Kurzfristig wird die VG darüber hinaus auch über ein eigenes Tanklöschfahrzeug verfügen. Damit können die fehlenden 8m<sup>3</sup> über 2 Stunden kompensiert werden. Die Verwaltung wird dessen ungeachtet prüfen, ob auf dem Laurenziberg ein Löschwasserreservoir angelegt werden kann, um in jedem Fall eine adäquate Löschwasserversorgung sicherstellen zu können.

#### **5.1.2 Elektrizität**

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von der Westnetz GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

#### **5.1.3 Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die an das bestehende Netz angebunden werden können.

### **5.2 Entsorgung**

#### **5.2.1 Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich muss sich jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich vor naturbedingten Beeinträchtigungen und Schäden, bspw. durch Überflutungen o. ä., schützen.

Infolge des Klimawandels eine Zunahme von Starkregenereignissen zu verzeichnen. Innerhalb bebauter Gebiete wird die Gefährdung durch Starkregen nicht nur vom Relief, sondern auch von Bebauung, Straßen und Wegen beeinflusst. Die Verhältnisse innerhalb von Ortschaften sind über örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepte zu analysieren. Das Land Rheinland-Pfalz stellt landesweite Hinweiskarten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung. Die derzeit vorliegenden Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von drei unterschiedlichen Szenarien von Starkregenereignissen mit verschiedenen Regenmengen (MKUEM, 2024c). Bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10) werden die in den nachstehenden Abbildungen dargestellten Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten prognostiziert.

Bei geplanten Baumaßnahmen ist im Rahmen der Entwässerungsanträge ein Überflutungs- und Überlastungsnachweis zu führen und es sind Maßnahmen zur Vorsorge zu treffen (DIN 1986-100). Die Verwen-

dung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen und die Begrünungsvorgaben zu den Baugrundstücken und Dächern leisten einen Beitrag zur Abflussverzögerung und lokalen Versickerung von Wasser. Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.

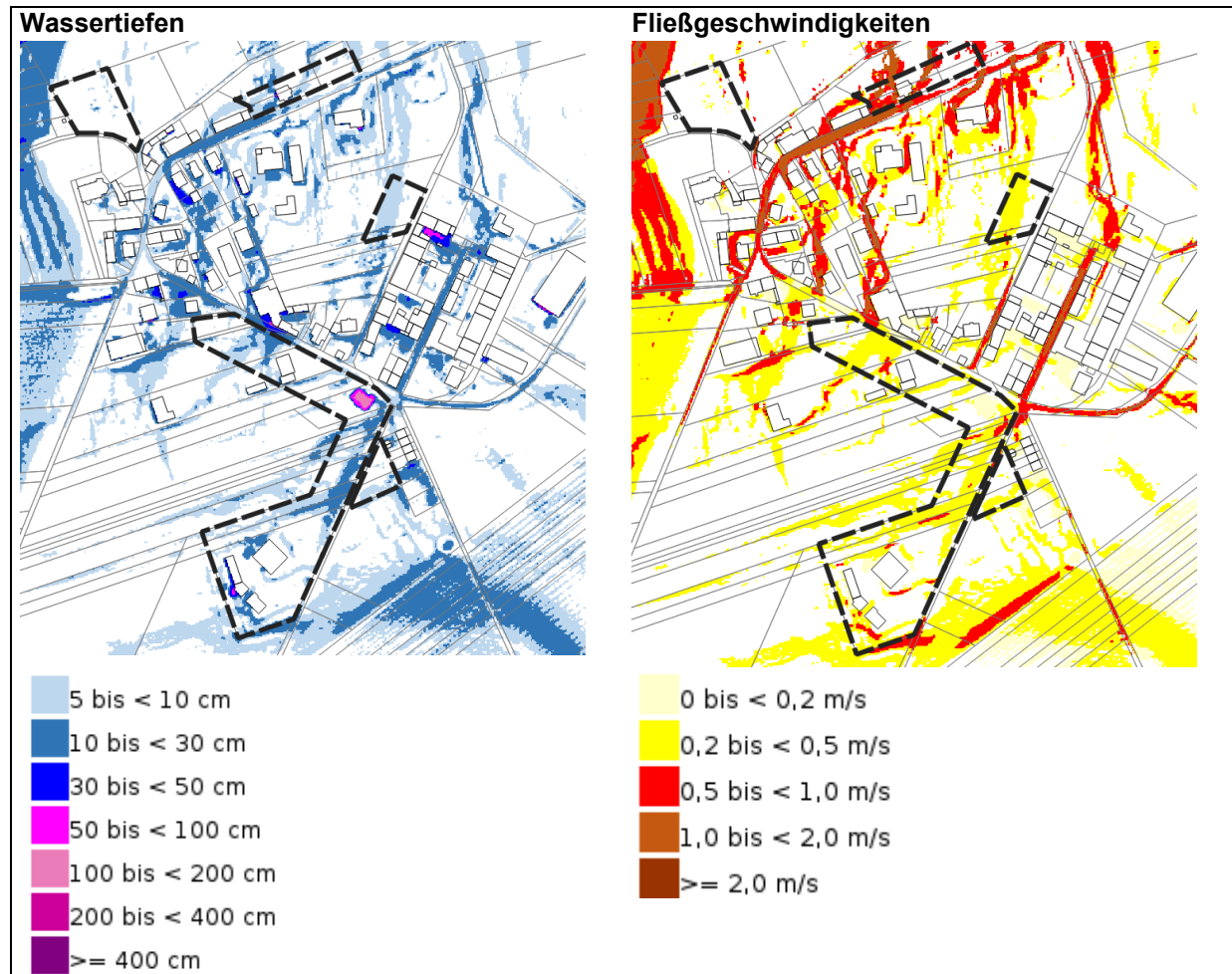


Abbildung 3: Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10) (Quelle: MKUEM, 2024c)

### 5.2.2 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Ein Anschluss an die Kanalisation ist unzulässig.

### 5.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt. Anbindungsmöglichkeiten an das Ortsnetz sind gewährleistet bzw. wurden in der Vergangenheit sogar schon vorbereitet.

### 5.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Die bebaubaren Grundstücke können – mit Ausnahme des Teilgeltungsbereiches B – direkt von Fahrzeugen des

Entsorgungsunternehmens angefahren werden, hier erscheint es aufgrund der Kürze der Strecke zumutbar, die Müllgefäße zum Abfuhrtag an die Haupteinfahrtsstraße zu rollen, falls das Abfuhrunternehmen eine Einfahrt verweigert.

### **5.3 Verkehr**

Da sich der Geltungsbereich innerhalb eines bereits bebauten Dorfgebietes befindet, sind die Grundstücke bereits an das örtliche Straßensystem angeschlossen. Verkehrlich wird das Gebiet über die K 12 (Verbindung zwischen der L 415 und der Ortslage Laurenziberg) und die Ortsstraßen Laurenzibergs angebunden.

Der Nachweis der Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte erfolgte nach den geltenden Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) und der Stellplatzsatzung der Stadt Gau-Algesheim.

## **6 Planungsrechtliche Darstellungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die Teilgeltungsbereiche A bis D des Bebauungsplanes werden gemäß den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Gemischte Bauflächen dargestellt, um den Charakter des Ortsteiles Laurenziberg als überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ortsteil zu erhalten.

### **6.2 Private Grünflächen**

Es wird eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB bestandsorientiert festgesetzt. Damit soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die vorhandene und mit Bescheid vom 03.09.1974 (Aktenzeichen 61-611-21 B 533/74) genehmigte bauliche Anlage planungsrechtlich gesichert werden und die Möglichkeit der Errichtung eines Freisitzes geschaffen werden.

## **7 Artenschutz**

Nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zwingend erforderlich.

*"Es ist verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

*(Zugriffsverbote)."*

Diese Zugriffsverbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Abs. 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

*„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Somit sind in der Bauleitplanung lediglich die Arten nach Anhang IV FF-RL, die europäischen Vogelarten und die Arten, die in der – noch nicht existenten – Rechtsverordnung gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, von artenschutzrechtlicher Relevanz.

#### **Artenschutzgutachten**

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits erstellt. Im Zeitraum von März bis Juli 2023 und März bis April 2024 wurden die im Plangebiet vorkommenden Vögel an insgesamt neun Tagen erfasst. Vorhandene Gebäude innerhalb der Teilgeltungsbereiche wurden auf ihre Eignung für höhlen- und nischenbesiedelnde Arten (Fledermäuse, Vögel) hin untersucht. Darüber hinaus wurden Ende August / Anfang September 2023 zwei Nachtbegehungen mittels Fledermausdetektor durchgeführt. Im Zeitraum von Mai bis September 2023 wurden an sechs Tagen die Bereiche gezielt nach dem Vorkommen von Reptilien untersucht. Es wird auf den Bericht vom April 2024 verwiesen. Dieser enthält mögliche Eingriffe und Vorschläge zu Schutzmaßnahmen.

Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten **Brutvogelarten** innerhalb der Teilgeltungsbereiche erfasst. Der Großteil der nachgewiesenen Vogelarten ist weit verbreitet und im Bestand nicht gefährdet. Da diese Arten jährlich neue Nester anlegen und diese aus gutachterlicher Sicht im Umfeld in ausreichender Anzahl und Qualität vorhanden sind, kann eine Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die einzelnen Teilgeltungsbereiche werden von unterschiedlichen **Fledermausarten** genutzt, was auf die verschiedenen Habitatstrukturen sowie Beleuchtungsintensitäten zurückzuführen ist. „Somit ist das südliche Areal des Teilgeltungsbereichs C als am hochwertigsten einzustufen, da sich auch lichtscheue Arten zur Jagd in dem Gebiet aufhalten. Es ist zu konstatieren, dass in keinem der einzelnen Bereiche Quartiere von Fledermäusen zu verorten sind, weswegen keine direkte Betroffenheit der Artengruppe besteht. Der zur Jagd genutzte Luftraum bleibt auch bei einer Nachverdichtung der Wohnbebauung erhalten“ (viriditas, 2024, S. 19). Eine Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

**Zauneidechsen** (*Lacerta agilis*) und weitere Reptilienarten wurden innerhalb der Teilgeltungsbereiche nicht erfasst.

„Das geplante Vorhaben verstößt aller Voraussicht nach nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG. Im untersuchten Gebiet befinden sich aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend der bestehenden Wohnbebauung und dem daraus resultierenden erhöhten Störpotenzial keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat“ (viriditas, 2024, S. 43).

Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist aller Voraussicht nach unter Zugrundelegung einer Rodung von Gehölzen im Winterhalbjahr ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände realisierbar.

## 8 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Gemäß der in § 2 Abs. 4 Satz 5 verankerten Abschichtungsregelung wurden die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ in einer an den Maßstab der vorbereitenden Bauleitplanung angepassten Form berücksichtigt. Es sei dazu auf die entsprechenden Unterlagen im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ verwiesen.

### 8.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

| Fachgesetz/Fachplan                                   | <u>Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</u>   |
|---|--|
| <b>FACHGESETZE</b><br>Baugesetzbuch (BauGB)           | <p><u>Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung (§ 1a Abs. 3 BauGB)</u></p> <p>Anwendung der Eingriffsregelung und Berücksichtigung in der Abwägung.</p> <p><u>Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung – Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB)</u></p> <p>Festsetzung von Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Ausschluss fossiler Brennstoffe auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> |
| Landes- / Bundesbodenschutzgesetz (LBodSchG/BBodSchG) | <p><u>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</u></p> <p>Anwendung der Eingriffsregelung und Berücksichtigung in der Abwägung.</p> <p>Grünordernische Festsetzung zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung</p>   |
| Landesnaturenschutzgesetz/Bundesnaturschutzgesetz     | <p><u>Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft</u></p> <p>Anwendung der Eingriffsregelung und Berücksichtigung in der Abwägung.</p> <p>Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.</p> <p>Festsetzung von Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>                             |

| Fachgesetz/Fachplan                      | <u>Ziele des Umweltschutzes</u><br>und deren Berücksichtigung   |
|--|---|
| Landeswassergesetz/Wasserhaushaltsgesetz | <u>Schutz der Gewässer durch nachhaltige Bewirtschaftung</u><br>Beachtung der Vorgaben hinsichtlich Versickerung oder Verwertung von Niederschlagswasser durch Erstellung eines Versickerungsgutachtens mit grundsätzlichen Aussagen zur Versickerungsfähigkeit |



| <b>Fachgesetz/Fachplan</b>                                  | <b><u>Ziele des Umweltschutzes</u><br/>und deren Berücksichtigung</b>   |
|---|---|
| <b>FACHPLÄNE</b><br>Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS): | Kein Bestand und demnach keine flächenbezogenen Ziel-<br>darstellungen.   |
| Sonstige planungsrelevante Vorga-<br>ben                    | Der gesamte Kreis Mainz-Bingen ist, gemäß der Anlage zur<br>Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in<br>Natur und Landschaft vom 19.12.2006, als grünlandarmes<br>Gebiet eingestuft.<br>→ Kein Konflikt, da kein Dauergrünland beansprucht wird |

## **8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **8.2.1 Schutzgut Menschen**

#### ***Bestand***

Der landwirtschaftlich geprägte Stadtteil Laurenziberg ist ein Stadtteil mit ca. 200 Einwohnern, der etwa 4 km vom Stadtzentrum entfernt auf dem Westplateau liegt. Die von Weiden, Äckern, Weinbergen und Obst-  
kulturen umgebene Siedlung Laurenziberg besteht neben weitläufigen Hofgütern, aus mehreren Wohnhäu-  
sern.

Der Teilgeltungsbereich A – in dem ein Wohnhaus planungsrechtlich ermöglicht wird – befindet sich unmit-  
telbar an der Kreisstraße K12, die auf dem Laurenziberg endet.

Die kulturelle Bedeutung des Laurenziberger Plateaus wird vor allem durch die Laurenziberger Wallfahrts-  
kirche sowie des auf Ockenheimer Gemarkung liegende Benediktiner-Klosters Jakobsberg geprägt sowie  
durch die hier verlaufenden Trassen verschiedener regionaler und überregionaler Wanderwege, so u.a.  
auch dem Jakobswegweg. Das Umfeld weist demnach für die Erholungseignung eine hohe Bedeutung auf,  
was sich insbesondere an Wochenendtagen oder während der Ferienzeit anhand hoher Besucherzahlen  
widerspiegelt.

#### ***Auswirkungen***

Durch die von der Stadt Gau-Algesheim betriebene Bauleitplanung werden voraussichtlich 12 Bauplätze  
verteilt auf die verschiedenen Teilgeltungsbereiche entstehen. Aufgrund des damit verbundenen geringen  
Verkehrsaufkommens ist nicht mit Konflikten durch Verkehrslärm zu rechnen.

Auswirkungen auf die Erholungseignung des Gebietes lassen sich angesichts der behutsamen Nachver-  
dichtung nicht ableiten.

Nennenswerte oder gar erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesund-  
heit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu er-  
warten.

### **8.2.2 Schutzgut Boden / Fläche**

#### ***Bestand***

Fläche ist eine begrenzte Ressource. Um ihre Nutzung konkurrieren beispielsweise Land- und Forstwirt-  
schaft, Siedlung und Verkehr, Naturschutz, Rohstoffabbau und Energieerzeugung. Die Inanspruchnahme  
zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie 2016 bis  
zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden (DESTATIS, 2018).

Die Flächen innerhalb der Teilgeltungsbereiche sind überwiegend als Freiflächen zu bezeichnen und unterliegen überwiegend landwirtschaftlicher Weidenutzung oder gärtnerischer Nutzung. Einzelne Grundstücke sind bereits bebaut, bestehenden Versiegelungen sind als Vorbelastung zu nennen.

Der Raum befindet sich innerhalb der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Als Bodenart treten überwiegend Lehme und vereinzelt sandige Lehne auf. Gemäß der Bodenfunktionsbewertung weisen die Böden der Teilgeltungsbereiche A, B C und D einen mittleren Funktionserfüllungsgrad auf; im Bereich des bestehenden Aussiedlerhofes im Süden des Teilgeltungsbereiches D weisen die Böden einen sehr hohen Funktionserfüllungsgrad auf.

### **Auswirkungen**

Die Realisierung des Bebauungsplans bereitet Flächeninanspruchnahmen bzw. -umwandlungen planungsrechtlich vor. Es werden Flächen durch die Vorhaben unmittelbar durch Versiegelung und Überbauung verändert sowie durch Flächen durch naturschutzfachlich begründete Ausgleichsmaßnahmen einer anderen Nutzungsart zugeführt.

Der Flächennutzungsplan bereitet Neuversiegelungen und somit mit den Verlust von Böden vor. Der Verlust von Böden ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar und somit als erheblich einzustufen. Durch die von der Stadt Gau-Algesheim betriebene Bauleitplanung werden voraussichtlich 12 Bauplätze verteilt auf die verschiedenen Teilgeltungsbereiche entstehen. Die Auswirkungen sind im Rahmen des Bebauungsplans „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ zu verringern, quantifizieren und auszugleichen.

## **8.2.3 Schutzgut Wasser**

### **Bestand**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das dem Geltungsbereich nächstgelegene Gewässer ist der Ekkelsbach, der ca. 145 m entfernt im Norden des Teilgeltungsbereiches A verläuft und über den Welzbach zwischen Bingen-Gaulsheim und Ingelheim-Sporkenheim in den Rhein entwässert.

Als Grundwasserleiter kommen tertiäre Kalksteine vor, die als Karst- und Kluftgrundwasserleiter eine geringe bis sehr geringe Grundwasserergiebigkeit aufweisen. Die Grundwasserneubildung beträgt jedoch auf Grund der niedrigen Niederschläge und hohen Verdunstungsrate lediglich 26 mm/Jahr (Datenreihe 2003-2021) und ist somit als sehr gering einzustufen.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird für die Teilgeltungsbereiche A, B und E mit „ungünstig“ und für die Teilgeltungsbereiche C und D mit „mittel“ bewertet (MKUEM, 2024b).

Dem Geltungsbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine geringe Eingriffsempfindlichkeit zuzuschreiben.

### **Auswirkungen**

Gemäß den bundes- und landesgesetzlichen Vorgaben soll unverschmutztes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Im Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ wird darauf hingewiesen, dass Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen über die belebte Bodenzone zu erfolgen hat und ein Anschluss an die Kanalisation nicht zulässig ist.

Die mögliche Überbauung und damit verbundene Versiegelung führen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen. Die vergleichsweise geringe Überbauung infolge der reduzierten Grundflächenzahlen wirken sich hierbei mindernd aus. Auch eine Verwertung von Niederschlagswasser (z.B. durch Zisternen) auf dem Grundstück trägt zur Retention bei. Eine derartige Nutzung fördert die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind unter Zugrundelegung der in Kapitel 8.3 aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits berücksichtigt werden, nicht zu konstatieren.

## **8.2.4 Schutzgut Klima/Luft**

### **Bestand**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines großräumigen Bereiches mit klimatischer Funktion („*Luftaustauschbereiche und Wirkräume*“), das sich über das gesamte Nahetal sowie die Rheinebene und das nördliche Rheinhessen erstreckt. Es handelt sich um einen thermisch stark belasteten Luftaustauschbereich, der durch eine geringe Durchlüftung und eine relativ hohe thermische Belastung in den Sommermonaten gekennzeichnet wird, in dem vor allem den Gewässerläufen die Funktion einer Luftaustauschbahn zukommt.

Die unversiegelten Flächen des Umfeldes stellen Kaltluftproduktionsflächen dar. Auf Grund der Plateaulage fließt diese produzierte Kaltluft entlang den Tälern des Eckels- und Welzbaches ab und kann so für das Stadtgebiet von Gau-Algesheim klimawirksam sein. Unter Berücksichtigung des auf dem Plateau reichlich vorhandenen Angebotes an Kaltluftentstehungsflächen besitzen die Flächen im Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

Auf Grund fehlender wirksamer Emissionsquellen ist der Belang Lufthygiene von untergeordneter Bedeutung.

### **Auswirkungen**

Die mögliche Überbauung und damit verbundene Versiegelung führt zu einem Verlust von Kaltluftproduktionsflächen, innerhalb eines thermisch stark belasteten Raums, der durch eine geringe Durchlüftung und eine relativ hohe thermische Belastung in den Sommermonaten gekennzeichnet ist. Unter Berücksichtigung des auf dem Plateau reichlich vorhandenen Angebotes an Kaltluftentstehungsflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima und die Durchlüftungssituation gegeben.

Die durch die Nutzung verbundene Verkehrszunahme ist allenfalls marginal. Eine zusätzliche Belastung der Luft ist demnach ausgeschlossen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind unter Zugrundelegung der in Kapitel 8.3 aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits berücksichtigt werden, nicht zu konstatieren.

## **8.2.5 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt**

### **Bestand**

Die Biotope innerhalb des Änderungsbereiches der 33. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind infolge der Siedlungsrandlage anthropogen überprägt, häufigen Störungen und Beeinträchtigungen ausgesetzt, leicht ersetzbar und weisen eine sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

Nur in vergleichsweise geringem Umfang sind mittel- und höherwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen in Form von flächenhaften Hochstaudenfluren, wiesenartigen Freizeitgärten und Hochstaudenfluren bzw. Gehölzstrukturen betroffen, die in erster Linie für die Avifauna von Bedeutung sind. Reptilien wurden im Zuge der Kartierungen zur Artenschutzrechtlichen Prüfung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht nachgewiesen.

### **Auswirkungen**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind durch die alleinige Darstellung von gemischten Bauflächen keine erheblichen, planungsrelevanten Verluste an Lebensräumen und Arten zu erwarten.

Die städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Gau-Algesheim ist zum einen mit einer Nutzungsintensivierung und zum anderen mit einer Flächeninanspruchnahme verbunden. Es handelt sich hierbei fast ausschließlich

um leicht ersetzbare und bereits stark anthropogen überprägte Flächen, die im Allgemeinen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

Die potenziellen Lebensraumverluste der erfassten Vogelarten sind gemäß der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellten Artenschutzrechtlichen Prüfung als nicht erheblich zu klassifizieren, da sie in erster Linie nur als Nahrungshabitate von Bedeutung sind und im näheren und weiteren Umfeld zahlreiche Ausweichlebensräume vorhanden sind. Streng geschützte Arten kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Der Änderungsbereich wird auch bei Realisierung der Planung hinsichtlich der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung aufweisen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Nutzungsänderung auf Flora, Fauna und Biodiversität zu konkretisieren, zu quantifizieren und ggf. auszugleichen. Hierfür liegt bereits eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Umweltprüfung auf Bebauungsplanebene vor.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind unter Zugrundelegung der in Kapitel 8.3 aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits berücksichtigt werden, nicht zu konstatieren.

## **8.2.6 Schutzgut Landschaft**

### ***Bestand***

Alle Teilgeltungsbereiche befinden innerhalb der naturräumlichen Einheit „Westplateau (227.11). Das Westplateau erhebt sich als Hochfläche mit einem Niveau von rund 240-270 m ü. NN zwischen dem Wöllsteiner Hügelland im Westen und dem Selztal im Osten und wird von Ackerbau bestimmt.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch die Ortsrandlage gekennzeichnet. Die Vielfalt und Eigenart des Raums ist durch eine hohe Reliefvielfalt und -dynamik sowie den eingeschnittenen, in das Welzbachtal entwässernden Tälern des Eckelsbaches und des Dünbaches und den z.T. sehr kleinräumig wechselnden Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Die kulturellen Elemente in Form der Wallfahrtskirche und der historischen Ortslage Laurenziberg tragen ebenfalls zur Eigenart bei.

Naturnähe – als Urwüchsigkeit und Ungestörtheit eines Landschaftsausschnittes – ist im Plangebiet, das völlig von menschlicher Nutzung überprägt ist, jedoch nicht mehr zu finden. Allenfalls die wenigen zusammenhängenden Gehölzstrukturen, die sich entlang von Wegen oder auf den Rechen im Eckelsbachtal ausgebildet haben, sind aufgrund ihrer Artenzusammensetzung als naturnah zu bezeichnen.

### ***Auswirkungen***

Die zukünftige Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild und führt zu einer dauerhaften Umgestaltung des durch landwirtschaftliche Nutzungen bestimmten Landschaftsbildes. Hierbei ist jedoch hervorzuheben, dass sich die künftige Bebauung – dessen nachteilige Auswirkungen durch eine deutlich reduzierte Grundflächenzahl auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verringert wird – in den Siedlungskörper einfügt, da die von Bebauung betroffene Teilgeltungsbereiche bereits von umgebender Bebauung und Verkehrsflächen geprägt sind. Durch die Festsetzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB im Sinne einer Randeingrünung können nachteilige Auswirkungen vermieden werden und eine Einbindung in die Landschaft erzielt werden.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches D ist durch einen bestehenden Aussiedlerhof gekennzeichnet, einzelne Gebäude waren im Jahr 2023 von einem Großbrand betroffen. Dieser Bereich ist durch eine Gehölzreihe eingerahmt, die durch eine eingriffsminimierende Erhaltsfestsetzung planungsrechtlich zu sichern ist und im Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ auch gesichert wird. Eine Erweiterung in die freie Landschaft ist aufgrund der Bestandssituation nicht gegeben.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind unter Zugrundelegung der in Kapitel 8.3 aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits berücksichtigt werden, nicht zu konstatieren.

### **8.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Bestand**

Laut Stellungnahme der GDKE im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie innerhalb der Teilgeltungsbereiche keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist aber nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Auch ist unbekannt, wo genau sich die Vorgängersiedlung von Laurenziberg, die Wüstung Bergen (Fundstelle Gau-Algesheim Nr. 7), befand. Im Bereich unmittelbar westlich der heutigen Bebauung fanden sich zahlreiche altsteinzeitliche Artefakte (Fundstelle Gau-Algesheim Nr. 36).

An Sachgütern sind angrenzende Baugrundstücke mit ihren Gebäuden und Nebenanlagen zu nennen. Innerhalb der Straße „Laurenziberg“ verlaufen die Trinkwasserleitungen der Wasserversorgung Rheinhesen-Pfalz GmbH.

#### **Auswirkungen**

Bau- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt. Archäologische Funde bei Bauarbeiten können jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich sind Bauleitung und ausführende Baufirmen auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern sowie die Denkmalschutzbehörde zu informieren. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen entsprechenden Hinweis.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter können somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

### **8.2.8 Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen, die durch die Planung ermöglicht werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Vorbereitung der Flächeninanspruchnahme mit der Folge der Bodenzerstörung durch Überbauung bzw. Versiegelung und somit primär auf den Bodenhaushalt. Hierdurch werden naturgemäß gleichzeitig Sekundärwirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima/Luft sowie Landschaft und letztlich auf den Menschen ausgelöst; die hier jedoch – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus – insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind.

### **8.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Angesichts der Ortsrandlage und der vorherrschenden Weidenutzung mit Pferden und Eseln auf dem Laurenziberg wäre kurzfristig nicht mit einer Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Dabei würden sich die meisten Naturgüter kaum verändern.

Auch ist nicht auszuschließen, dass einzelne Gebäude auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig wären, da einzelne Flächen derart geprägt sind, dass sich eine künftige Bebauung innerhalb dieses Bereichs – vor allem im nördlichen Bereich des Teilgeltungsbereiches C – in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen kann, wobei hier jedoch die Kommune wenig Spielräume hat, die Art und das Maß der künftigen Nutzungen so zu regeln, dass eine geordnete und untereinander verträgliche Struktur gesichert werden kann.

### **8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **8.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

Nachstehende Maßnahmen dienen der gebotenen Eingriffsminimierung und sind auf Ebene des Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ zu beachten.

##### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

- Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres. Sollte dennoch der Eingriff im Zeitraum 01. März bis 30. September unvermeidbar sein, ist der artenschutzrechtliche Tötungsstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auszuschließen.
- Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder nach Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.).
- Erhalt von Einzelbäumen im Teilgeltungsbereich A und C
- Erhalt der bestehenden Randeingrünung entlang der Grundstücksgrenzen im südlichen Bereich des Geltungsbereichs C
- Festsetzung der Verwendung von warmweiß bis neutralweiß getönten LED-Lampen (Lichttemperatur mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse.
- Festsetzung, dass auf den nicht bebauten Freiflächen unversiegelte Grünflächen herzustellen sind.
- Beachtung der Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4.

##### **Schutzgut Boden / Fläche**

- Festsetzung von reduzierten GRZ-Zahlen zur Vermeidung von Versiegelungen.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze sowie fußläufige Wege, dadurch eingeschränkter Erhalt der Bodenfunktionen im Wasserkreislauf.
- Bepflanzung/Begrünung der unbebauten Bereiche durch textliche Festsetzung von Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Ausschluss von sogenannten „Schottergärten“, dadurch Vermeidung von Versiegelungen.

##### **Schutzgut Wasser**

- Festsetzung von reduzierten GRZ-Zahlen zur Vermeidung von Versiegelungen
- Festsetzung von Dachbegrünungen auf flachen oder flach geneigten Dächern und dadurch Verringerung des Oberflächenwasserabflusses.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze sowie fußläufige Wege, dadurch eingeschränkter Erhalt der Bodenfunktionen im Wasserkreislauf
- Rückhaltung und breitflächige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zur Vermeidung einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Empfehlung zur Brauchwassernutzung zur Vermeidung einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Grundwasserneubildung.



### **Schutzgüter Klima/Luft**

- Ausschluss fossiler Brennstoffe als Primärquelle für die Wärme- und Warmwasserversorgung, somit Verringerung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes

Durch die nachstehenden Maßnahmen werden zusätzliche Grünstrukturen im Plangebiet entstehen und somit eine Vermeidung und Verringerung der nachteiligen lokalklimatischen Auswirkungen durch die Planung erzielt:

- Bepflanzung/Begrünung durch Festsetzung eines Pflanzgebots gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Schaffung einer Randeingrünung im Teilgeltungsbereich C.
- Bepflanzung/Begrünung von Stellplätzen durch textliche Festsetzung eines Pflanzgebots gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Schaffung einer Durchgrünung.
- Festsetzung einer Dachbegrünung auf flachen oder flach geneigten Dächern mit den einschlägigen lokalklimatischen Gunstwirkungen.
- Festsetzung zum Ausschluss von sog. „Schottergärten“.
- Festsetzung, dass auf den nicht bebauten Freiflächen unversiegelte Grünflächen.

### **Schutzgut Landschaft**

- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Ausschluss greller Fassaden und Außenwände zur Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit seiner bestehenden Bebauung
- Bepflanzung/Begrünung durch Festsetzung eines Pflanzgebots gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Schaffung einer Randeingrünung im Teilgeltungsbereich C und Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft
- Bepflanzung/Begrünung von Stellplätzen durch textliche Festsetzung eines Pflanzgebots gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Schaffung einer Durchgrünung.
- Festsetzung einer Dachbegrünung auf flachen oder flach geneigten Dächern mit den einschlägigen Gunstwirkungen für das Landschaftsbild.
- Festsetzung zum Ausschluss von sog. „Schottergärten“ mit den einschlägigen Gunstwirkungen für das Ortsbild.
- Festsetzung, dass auf den nicht bebauten Freiflächen unversiegelte Grünflächen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Hinweise zur Beachtung des Arbeitsblatts DVGW GW 125 – Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen zur Vermeidung direkter Schädigungen der vorhandenen oder geplanten Leitungen.
- Hinweise zur Beachtung der Bestimmungen des Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) und den sich daraus ergebenden Meldepflichten bei zutage kommenden archäologischen Funden.

## **8.3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung sind ggf. auftretende erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu quantifizieren und auszugleichen.

Dies kann – außer den in vorstehendem Kapitel genannten Maßnahmen, die neben den vermeidenden und vermindernden auch bereits ausgleichende Funktionen aufweisen können – durch aufwertende Maßnahmen auf entsprechenden Flächen für Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 200a BauGB, durch vertragliche Regelungen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB oder durch Abbuchung von eingezahlten Ökokonto-Flächen gemäß § 16 BNatSchG i. V. m. § 8 LNatSchG geschehen.

## **8.4 Zusätzliche Angaben**

### **8.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung zur 33. Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht angewandt. Gemäß der in § 2 Abs. 4 Satz 5 verankerten Abschichtungsregelung wurden die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ in einer an den Maßstab der vorbereitenden Bauleitplanung angepassten Form berücksichtigt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

### **8.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Das Monitoring nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfasst gemäß Ziffer 3b) schwerpunktmäßig die nicht vorhergesehenen „*erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt*“. § 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Demzufolge kann das Monitoring im Rahmen der Flächennutzungsplanung lediglich einen äußerst geringen Anwendungsbereich besitzen, da die Durchführung der Bauleitplanung allenfalls Baurecht schaffende Planungen vorbereitet, aber keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt nach sich zieht: So stehen Art und Umfang der Eingriffe bei einer Flächennutzungsplan-Fortschreibung noch nicht fest; zudem sind weder die konkreten Gegenstände und die Art ihrer Abwägung auf dieser Ebene absehbar.

### **8.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung**

#### **Anlass**

Der landwirtschaftlich geprägte Stadtteil Laurenziberg ist ein ca. 240 m hoch gelegener Stadtteil mit ca. 200 Einwohnern, der sich ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt befindet und durch die barocke Wallfahrtskirche St. Laurentius von überregionaler Bedeutung ist. Die Stadt Gau-Algesheim befindet sich am westlichen Rand der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main im wirtschaftsstarken Landkreis Mainz-Bingen. Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Verbindung mit der guten verkehrlichen Anbindung an den überörtlichen Verkehr geht mit einem Anstieg der Bevölkerung einher. Durch die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt im Rhein-Main Gebiet ist demnach auch die Stadt einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken aus eigenen Reihen ausgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ der Stadt Gau-Algesheim sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer behutsamen und städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung bzw. Arrondierung von bebauten Flächen zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums – insbesondere für junge Laurenziberger:innen, die angesichts fehlender Bauplätze abwandern müssten – planungsrechtlich vorbereitet werden. In der Stadtratssitzung am 27.09.2023 hatte der Stadtrat bei der Verbandsgemeinde die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Der Verbandsgemeinderat ist dem Antrag der Stadt gefolgt und hat am 12.12.2023 den Beschluss zur 33. Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst.

#### **Schutzgut Menschen**

Durch die von der Stadt Gau-Algesheim betriebene Bauleitplanung werden voraussichtlich 12 Bauplätze verteilt auf die verschiedenen Teilgeltungsbereiche entstehen. Aufgrund des damit verbundenen geringen Verkehrsaufkommens ist nicht mit Konflikten durch Verkehrslärm zu rechnen.

Auswirkungen auf die Erholungseignung des Gebietes lassen sich angesichts der behutsamen Nachverdichtung nicht ableiten.

Nennenswerte oder gar erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die Realisierung des Bebauungsplans bereitet Flächeninanspruchnahmen bzw. -umwandlungen planungsrechtlich vor. Es werden Flächen durch die Vorhaben unmittelbar durch Versiegelung und Überbauung verändert sowie durch Flächen durch naturschutzfachlich begründete Ausgleichsmaßnahmen einer anderen Nutzungsart zugeführt.

Der Flächennutzungsplan bereitet Neuversiegelungen und somit mit den Verlust von Böden vor. Der Verlust von Böden ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar und somit als erheblich einzustufen. Durch die von der Stadt Gau-Algesheim betriebene Bauleitplanung werden voraussichtlich 12 Bauplätze verteilt auf die verschiedenen Teilgeltungsbereiche entstehen. Die Auswirkungen sind im Rahmen des Bebauungsplans „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ zu verringern, quantifizieren und auszugleichen.

#### **Schutzgut Wasser**

Gemäß den bundes- und landesgesetzlichen Vorgaben soll unverschmutztes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Im Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ wird darauf hingewiesen, dass Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen über die belebte Bodenzone zu erfolgen hat und ein Anschluss an die Kanalisation nicht zulässig ist.

Die mögliche Überbauung und damit verbundene Versiegelung führen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen. Die vergleichsweise geringe Überbauung infolge der reduzierten Grundflächenzahlen wirken sich hierbei mindernd aus. Auch eine Verwertung von Niederschlagswasser (z.B. durch Zisternen) auf dem Grundstück trägt zur Retention bei. Eine derartige Nutzung fördert die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind unter Zugrundelegung der in Kapitel 8.3 aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits berücksichtigt werden, nicht zu konstatieren.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Die mögliche Überbauung und damit verbundene Versiegelung führt zu einem Verlust von Kaltluftproduktionsflächen, innerhalb eines thermisch stark belasteten Raums, der durch eine geringe Durchlüftung und eine relativ hohe thermische Belastung in den Sommermonaten gekennzeichnet ist. Unter Berücksichtigung des auf dem Plateau reichlich vorhandenen Angebotes an Kaltluftentstehungsflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima und die Durchlüftungssituation gegeben.

Die durch die Nutzung verbundene Verkehrszunahme ist allenfalls marginal. Eine zusätzliche Belastung der Luft ist demnach ausgeschlossen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind unter Zugrundelegung der in Kapitel 8.3 aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits berücksichtigt werden, nicht zu konstatieren.

#### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind durch die alleinige Darstellung von gemischten Baufläche keine erheblichen, planungsrelevanten Verluste an Lebensräumen und Arten zu erwarten.

Die städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Gau-Algesheim ist zum einen mit einer Nutzungsintensivierung und zum anderen mit einer Flächeninanspruchnahme verbunden. Es handelt sich hierbei fast ausschließlich um leicht ersetzbare und bereits stark anthropogen überprägte Flächen, die im Allgemeinen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

Die potenziellen Lebensraumverluste der erfassten Vogelarten sind gemäß der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellten Artenschutzrechtlichen Prüfung als nicht erheblich zu klassifizieren, da sie in erster Linie nur als Nahrungshabitate von Bedeutung sind und im näheren und weiteren Umfeld zahlreiche Ausweichlebensräume vorhanden sind. Streng geschützte Arten kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Der Änderungsbereich wird auch bei Realisierung der Planung hinsichtlich der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung aufweisen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Nutzungsänderung auf Flora, Fauna und Biodiversität zu konkretisieren, zu quantifizieren und ggf. auszugleichen. Hierfür liegt bereits eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Umweltprüfung auf Bebauungsplanebene vor.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind unter Zugrundelegung der in Kapitel 8.3 aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits berücksichtigt werden, nicht zu konstatieren.

#### **Schutzgut Landschaft**

Die zukünftige Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild und führt zu einer dauerhaften Umgestaltung des durch landwirtschaftliche Nutzungen bestimmten Landschaftsbildes. Hierbei ist jedoch hervorzuheben, dass sich die künftige Bebauung – dessen nachteilige Auswirkungen durch eine deutlich reduzierte Grundflächenzahl auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verringert wird – in den Siedlungskörper einfügt, da die von Bebauung betroffene Teilgeltungsbereiche bereits von umgebender Bebauung und Verkehrsflächen geprägt sind. Durch die Festsetzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB im Sinne einer Randeingrünung können nachteilige Auswirkungen vermieden werden und eine Einbindung in die Landschaft erzielt werden.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches D ist durch einen bestehenden Aussiedlerhof gekennzeichnet, einzelne Gebäude waren im Jahr 2023 von einem Großbrand betroffen. Dieser Bereich ist durch eine Gehölzreihe eingerahmt, die durch eine eingriffsminimierende Erhaltsfestsetzung planungsrechtlich zu sichern ist und im Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ auch gesichert wird. Eine Erweiterung in die freie Landschaft ist aufgrund der Bestandssituation nicht gegeben.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind unter Zugrundelegung der in Kapitel 8.3 aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits berücksichtigt werden, nicht zu konstatieren.

#### **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

#### **Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden die potentiellen Konflikte der künftigen Nutzung überschlüssig dargestellt und daraus Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffsqualität abgeleitet, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und planungsrechtlich so weit wie möglich zu sichern sind.

## **8.5 Referenzliste der Quellen**

Die schutzgutbezogenen Bestandserfassungen erfolgen unter Zugrundelegung vorhandener Daten- und Unterlagenmaterialien sowie den Fachinformationen der übergeordneten Behörden. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Grundlagendaten ausgewertet:

BfN – BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (HRSG.) (2014): Grün, natürlich, gesund: Die Potenziale multifunktionaler städtischer Räume. BfN-Skripten 371. Bonn.

BMU – BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2012): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze. Berlin.

LVERMGEO – LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ (2005): Topographische Karte 1:50.000 mit Wanderwegen Mainz und Rheinhessen, 4. Auflage. Koblenz.

LGB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2024): Kartenviewer. Internetseite: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19), zuletzt aufgerufen am 12.02.2024. Mainz.

LFU – LANDESAMT FÜR UMWELT RHEINLAND-PFALZ (2024): Planung vernetzter Biotopsysteme. Zielekarte im Maßstab 1:25.000. Internetseite: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, zuletzt aufgerufen am 17.10.2024. Mainz.

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2021): Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz – Standardisiertes Bewertungsverfahren – gemäß § 2 Abs. 5 der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung - LKompVO). Mainz.

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2024A): Geoexplorer Wasser. Internetseite: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12366>, zuletzt aufgerufen am 17.10.2024. Mainz.

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2024B): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), zuletzt aufgerufen am 17.10.2024. Mainz.

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2024c): Sturzflutgefahrenkarte. Internetseite: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>, zuletzt aufgerufen am 17.10.2024. Mainz.

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2023c): Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd. Internetseite: [https://mkuem.rlp.de/fileadmin/14/Themen/Umweltschutz/Industrieanlagen/Inspektionsplan\\_Stoerfall\\_2023.pdf](https://mkuem.rlp.de/fileadmin/14/Themen/Umweltschutz/Industrieanlagen/Inspektionsplan_Stoerfall_2023.pdf), zuletzt aufgerufen am 17.10.2024. Mainz.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUFSICHT (Hrsg., 1999): Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Mainz-Bingen und Kreisfreie Stadt Mainz, Oppenheim.

## 9 Auswirkungen der Planung

| Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB   | Voraussichtliche Auswirkung der Planung   |
|---|---|
| 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,  | Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung sind sichergestellt.  |
| 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, | Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang. Durch die Planung kann eine Abwanderung junger Familien vermieden werden.   |
| 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, (...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,  | Keine Auswirkungen.   |
| 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche  | Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang.   |
| 5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,   | Auswirkungen auf die Denkmalzone Friedhof können ausgeschlossen werden.   |
| 6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,   | Keine Auswirkungen.   |
| 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere<br>a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,             | Siehe Kapitel 8.2   |
| b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,   | Es wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Natura-2000 Verträglichkeitsvorprüfung erstellt, die im Kapitel H des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ dokumentiert ist:<br>„Erhebliche negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Europäischen Vogelschutzgebietes 6014-403 'Ober-Hilbersheimer Plateau' sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist gemäß den Kriterien des § 34 Abs. 1 BNatSchG mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes verträglich“ (viriditas, 2024, S. 42). |
| c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,   | keine erheblichen Auswirkungen absehbar   |
| d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,  | keine erheblichen Auswirkungen absehbar   |



| Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB   | Voraussichtliche Auswirkung der Planung  |
|---|--|
| e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,  | Die Vermeidung von Emissionen ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung schwer steuerbar.<br>Es fallen betriebsbedingt Hausmüll im üblichen Maße an. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises.<br>Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeführt.<br>Der sachgerechte Umgang mit Oberflächenwasser wird über die nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren gewährleistet.  |
| f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,   | Der verbindliche Ausschluss fossiler Energieträger ist eine Maßnahme zur Erreichung der formulierten Zielsetzungen zur Reduzierung der CO <sub>2</sub> -Emissionen. Somit wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzzielen geleistet.   |
| g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,  | Der Landschaftsplan stellt für die Fläche keine spezifischen Ziele und Maßnahmen dar. Sonstige zu berücksichtigenden Pläne sind nicht vorhanden.   |
| h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,   | keine derartigen Gebiete vorhanden.  |
| i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,   | keine erheblichen Auswirkungen.<br>Es wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Natura-2000 Verträglichkeitsvorprüfung erstellt, die im Kapitel H des Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan „Laurenziberg, 1. Änderung und Ergänzung“ dokumentiert ist:<br>„Erhebliche negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Europäischen Vogelschutzgebietes 6014-403 'Ober-Hilbersheimer Plateau' sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist gemäß den Kriterien des § 34 Abs. 1 BNatSchG mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes verträglich“ (viriditas, 2024, S. 42). |
| 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, | keine Auswirkungen.  |
| 8. die Belange  |  |
| a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,  | Keine Auswirkungen.  |
| b) der Land- und Forstwirtschaft,   | Es werden weder landwirtschaftlich noch forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.   |
| c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,   | Keine Auswirkungen.  |
| d) des Post- und Telekommunikationswesens,  | Keine Auswirkungen.  |
| e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit  | Keine Auswirkungen.  |
| f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,   | Keine Auswirkungen.  |

| <b>Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB</b>  | <b>Voraussichtliche Auswirkung der Planung</b>   |
|---|--|
| 9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, | Keine Auswirkungen.  |
| 10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,  | Keine Auswirkungen.  |
| 11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung  | Das vom Bauausschuss sowie vom Stadtrat beschlossene städtebauliche Konzept dient als Basis des vorliegenden Bebauungsplans sowie der Fortschreibung des Flächennutzungsplans. |
| 12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden  | Keine Auswirkungen.  |
| 13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung  | Keine Auswirkungen.  |