



Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

35. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 2. Änderung“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

Genehmigungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
Bau- und Umweltabteilung
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Januar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB	3
1. Erfordernis und Zielsetzung der Teilfortschreibung	3
2. Planungsgrundlagen	3
2.1. Lage und Größe des Änderungsbereichs	3
2.2. Bestandssituation	5
2.3. Zu Grunde liegende Unterlagen	5
3. Darstellung der städtebaulichen Planungsziele	6
4. Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen	6
4.1. Raumordnung	6
4.2. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	8
4.3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
4.4. Schalltechnische Untersuchung	12
4.5. Baugrund	12
4.6. Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	12
4.7. Altablagerungen / Altlasten	13
4.8. Erreichbarkeit / Verkehr	13
4.9. Sonstiges	13
5. Erforderlichkeit und Begründung der Planinhalte	13
5.1. Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans	13
5.2. Bebauungsplan „In der Eichenbach, 1. Änderung“	14
5.3. Begründung der Änderung / Bebauungsplan „In der Eichenbach, 2. Änderung“	15
5.4. Darstellung der 35. Teilfortschreibung	16
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
6.1. Berücksichtigung von Zielen der Landesplanung und Raumordnung	17
6.2. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	17
6.3. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	19
6.4. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	19
6.5. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	19
6.6. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	19
6.7. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	19
6.8. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	20
7. Hinweise für nachgelagerte Bau- und Genehmigungsverfahren	20
7.1. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden	20
7.2. Bergbau / Altbergbau	20
7.3. Hinweise nach dem Geologiedatengesetz	21
7.4. Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz	21

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

1. Erfordernis und Zielsetzung der Teilfortschreibung

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

Der Bebauungsplan „In der Eichenbach“ wurde am 29.08.2018 vom Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim beschlossen (Bekanntmachung 06.09.2018). Im Rahmen der 1. Änderung (Satzungsbeschluss 24.11.2021, Bekanntmachung 30.06.2022) wurde die Fläche, auf der die Kindertagesstätte vorgesehen war, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Kindertagesstätte* festgesetzt.

Im Rahmen der 28. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde der rechtskräftige Flächennutzungsplan an die Planungsabsicht der Stadt, auf der hier in Rede stehenden Fläche eine Kindertagesstätte zu errichten, angepasst, der Änderungsbereich wurde als *Fläche für den Gemeinbedarf / Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* dargestellt. Gleichzeitig wurden im Rahmen dieser Teilfortschreibung die externen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 1. Änderung“ als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt.

Die Kindertagesstätte wird jedoch nunmehr an einem anderen Standort im Stadtgebiet errichtet und gemäß der Planungsabsicht der Stadt ist die Errichtung von Wohngebäuden auf der Fläche der vormals geplanten Kindertagesstätte vorgesehen. Hiermit soll der Nachfrage nach Wohnräumen Rechnung getragen werden.

Diese Planungsabsichten machen eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Eichenbach, 1. Änderung“ notwendig. Ziel dieser Änderung ist es, die in Rede stehende Fläche als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen und die weiteren Festsetzungen entsprechend dieser Planungsabsicht anzupassen. Der Stadtrat Gau-Algesheim hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 2. Änderung“ in seiner Sitzung am 28.02.2024 beschlossen.

Für die Verwirklichung der Planungsüberlegungen der Stadt Gau-Algesheim ist ebenfalls eine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Bereich der geplanten Wohnbebauung erforderlich. Die Änderung wird als 35. Teilfortschreibung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Rat der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim hat den Aufstellungsbeschluss für die 35. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 21.03.2024 gefasst.

Die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern wurde mit der Erstellung der Unterlagen zur Durchführung des Verfahrens beauftragt.

2. Planungsgrundlagen

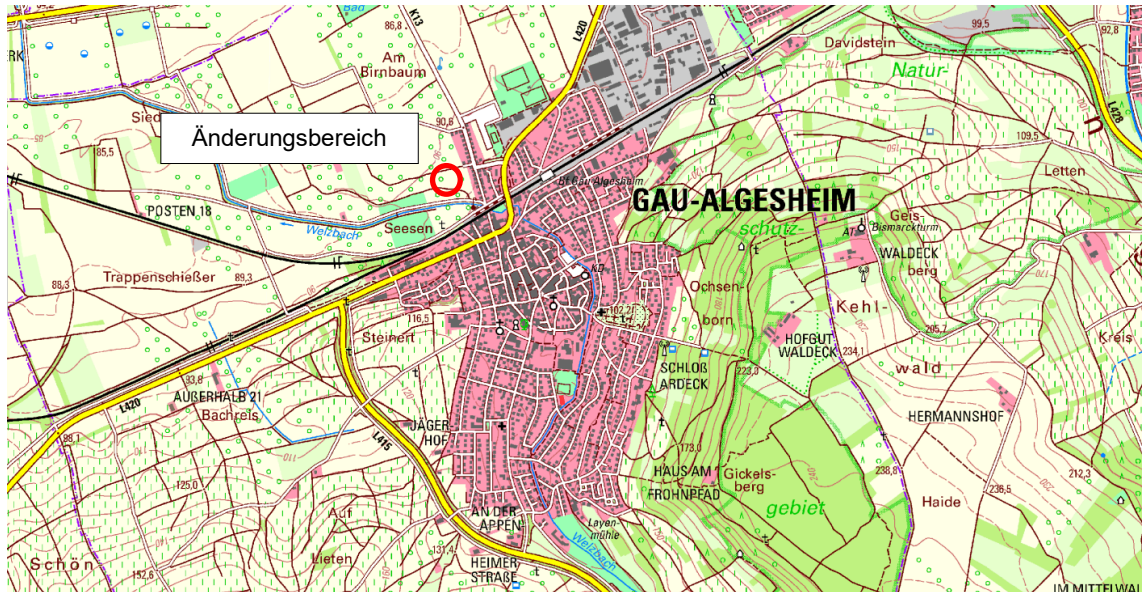
2.1. Lage und Größe des Änderungsbereichs

Die Stadt Gau-Algesheim ist Teil der gleichnamigen Verbandsgemeinde im Landkreis Mainz-Bingen.

Der Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt Gau-Algesheim westlich der Kreisstraße K 13 (Binger Straße). Er befindet sich im südwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Eichenbach, 1. Änderung“ der Stadt Gau-Algesheim.

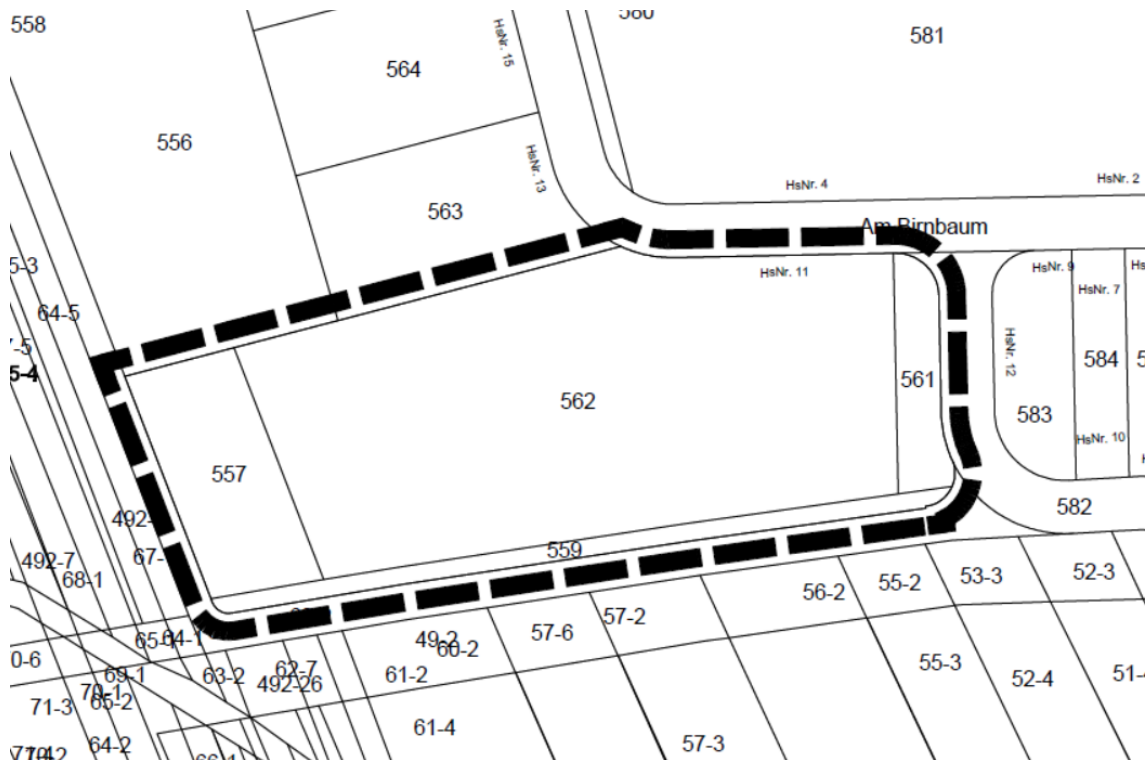
An den Änderungsbereich grenzt nach Osten und Norden hin geplante bzw. bereits realisierte Wohnbebauung an, nach Westen hin bestehen landwirtschaftlich und obstbaulich genutzte Flächen und nach Süden grenzt der Bachverlauf des Welzbachs an.

Die Lage des Änderungsbereichs ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Änderungsbereichs, Ausschnitt aus der topographischen Karte, unmaßstäblich (Quelle: LANIS 05/2024)

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,27 ha und wird wie folgt abgegrenzt:



Abgrenzung des Änderungsbereichs (schwarz gekennzeichnet) (BBP 11/2024)

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

2.2. Bestandssituation

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ handelte es sich ursprünglich um ein großflächiges, stark strukturiertes Obstanbaugebiet mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien und dazwischenliegenden Ackerflächen.

Basierend auf dem Bebauungsplan „In der Eichenbach“ wurden die Straßen bereits errichtet, auf einer großen Anzahl der Baugrundstücke wurden bereits Bauvorhaben umgesetzt.

Der Änderungsbereich wurde bereits gerodet, es befinden sich hier keine nennenswerten Gehölzstrukturen.



Abgrenzung Änderungsbereich im Luftbild, unmaßstäblich (Quelle: LANIS 05/2024)

2.3. Zu Grunde liegende Unterlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Teilfortschreibung der Planung zugrunde gelegt:

- Bebauungsplan „In der Eichenbach“ der Stadt Gau-Algesheim einschließlich seiner 1. Änderung
- Sämtliche dem Ursprungsbebauungsplan sowie der ersten Änderung zugrunde liegenden Gutachten
- Bebauungsplan „In der Eichenbach, 2. Änderung“ der Stadt Gau-Algesheim, Entwurf 11/2024, Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht
- Abfrage LANIS RLP¹
- Abfrage Geoportal Wasser RLP²
- Abfrage Geoportal Boden RLP³
- Abfrage GDKE RLP⁴

¹ https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 05/2024

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, abgerufen 05/2024

³ http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 05/2024

⁴ <https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/>, abgerufen 05/2024

- Abfrage Starkregenkarte RLP⁵

3. Darstellung der städtebaulichen Planungsziele

Die vorliegende Teilfortschreibung soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Die maßgeblichen städtebaulichen Zielsetzungen sowohl für die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans sowie für die vorliegende Teilfortschreibung werden wie folgt definiert:

- Gewährleistung geordneter Verhältnisse im Gemeindegebiet (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB),
- Entwicklung des Änderungsbereichs, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB),
- Differenzierung der zulässigen Nutzungen zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen bzw. Reduzierung unvermeidbarer Eingriffen auf das notwendige Minimum (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

4. Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

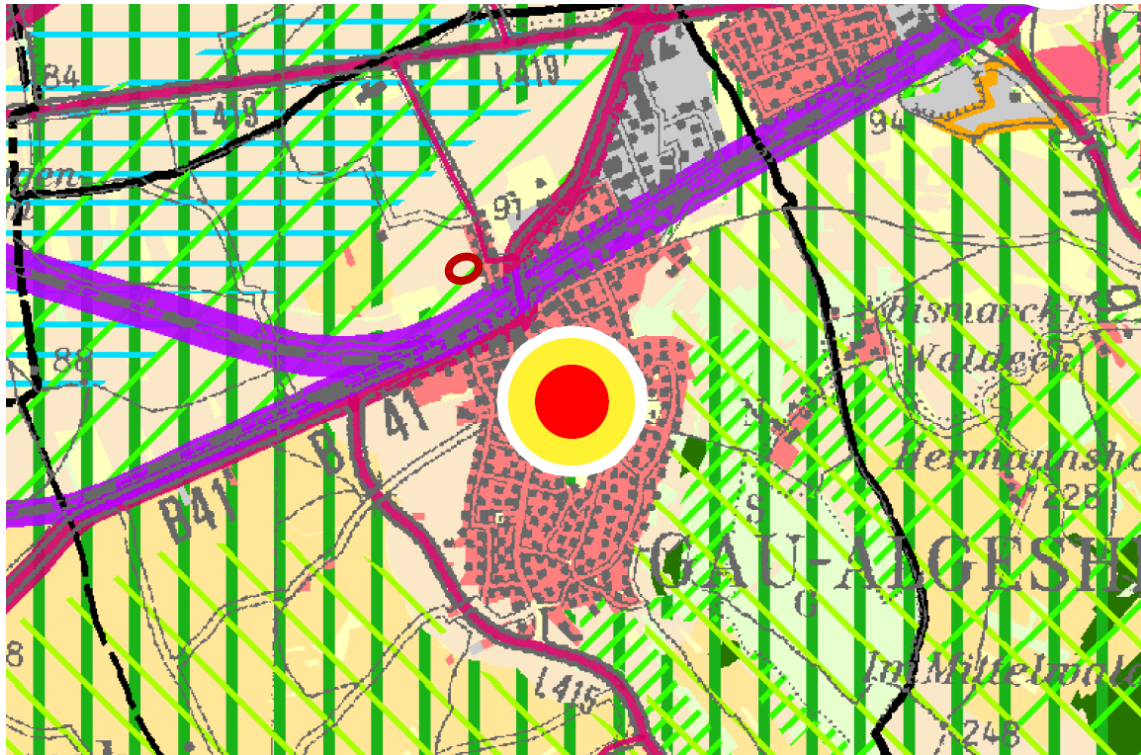
4.1. Raumordnung

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsgemeinschaft „Rheinhessen-Nahe“ in der Fassung der dritten Teilfortschreibung von 2022 konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

In der Gesamtkarte wird der Änderungsbereich als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ in Überlagerung mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“ dargestellt. Östlich schließt eine „Siedlungsfläche Wohnen“ an. Weitere Ziele oder Grundsätze sind für die Fläche nicht dargestellt.

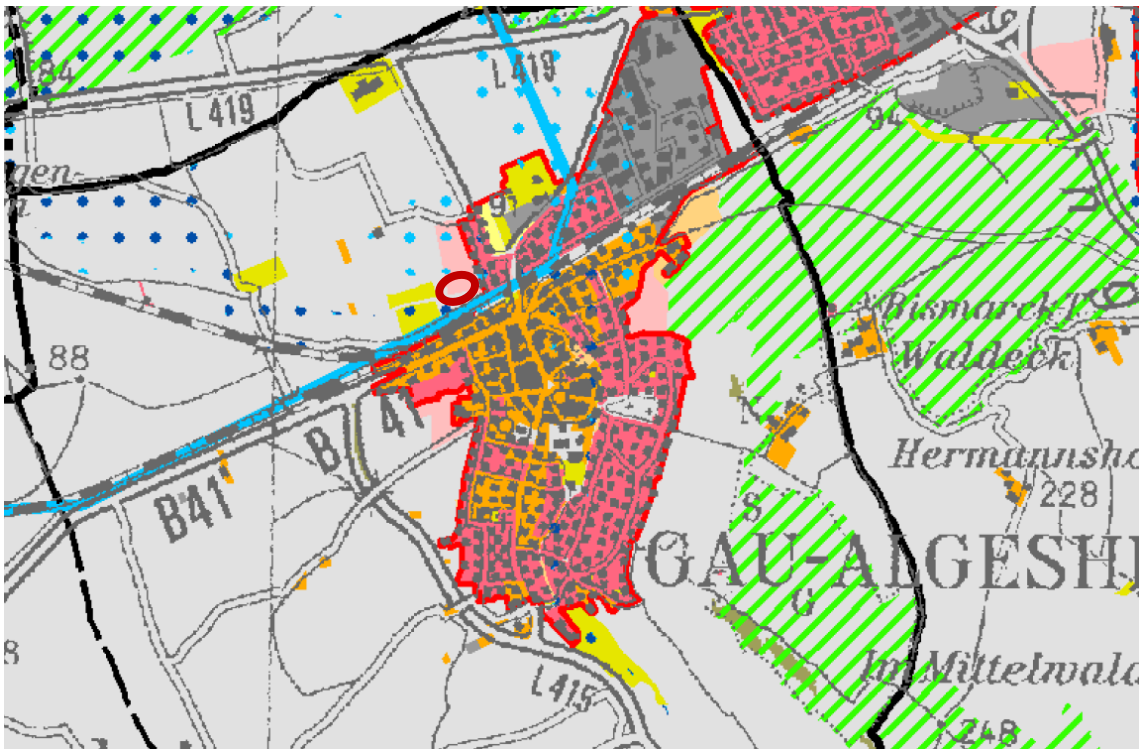
Der Großraum um Gau-Algesheim ist als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Der Änderungsbereich ist von dieser Ausweisung nicht betroffen.

⁵ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 05/2024



Ungefähre Lage des Änderungsbereichs in der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2022)

In der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan ist der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans und somit auch der Änderungsbereich als „Wohnbaufläche FNP“ gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.



Ungefähre Lage des Änderungsbereichs in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan (2022)

Eine Abwägung der Belange der Regionalplanung hat bereits im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplans stattgefunden. Weiterhin wurde die Planungsgemeinschaft

Rheinhessen-Nahe im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „In der Eichenbach“ sowie der 1. Änderung beteiligt.

Somit ist vorliegend davon auszugehen, dass hinsichtlich der geplanten Nutzung kein Widerspruch zu regionalplanerischen Belangen besteht.

4.2. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

4.2.1. Schutzgebiete und -objekte

4.2.1.1 Internationale Schutzgebiete

Für den Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

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

Für den Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

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

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Allerdings befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2).

„Schutzzweck ist die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen; die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft; die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt.“

Die Teilfortschreibung hat jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet und dessen Schutzzweck.

4.2.1.3 Gesetzlich geschützte sowie schutzwürdige Biotope

Für den Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Allerdings besteht für den Änderungsbereich die Ausweisung des schutzwürdigen Biotopkomplexes „Obstanbaugebiet W Gau-Algesheim“ (BK-6013-0507-2006).

Dabei handelt es sich um ein stark strukturiertes Obstanbaugebiet in der Rheinebene mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien und dazwischenliegenden Reb- und Ackerflächen.

Die Teilfortschreibung hat keine erheblichen Auswirkungen auf den schutzwürdigen Biotopkomplex.

4.2.2. Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Änderungsplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Belange bei Umsetzung der Planung stets zu berücksichtigen sind.

Die im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans getroffenen Aussagen und Hinweise besitzen weiterhin Gültigkeit.

Sollten vor oder während Baumaßnahmen geschützte Tiere oder Pflanzen im Plangebiet nachgewiesen werden, sind die Baumaßnahmen unverzüglich einzustellen und die weiteren Schritte mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

4.3.1. Trinkwasserschutzgebietsausweisung

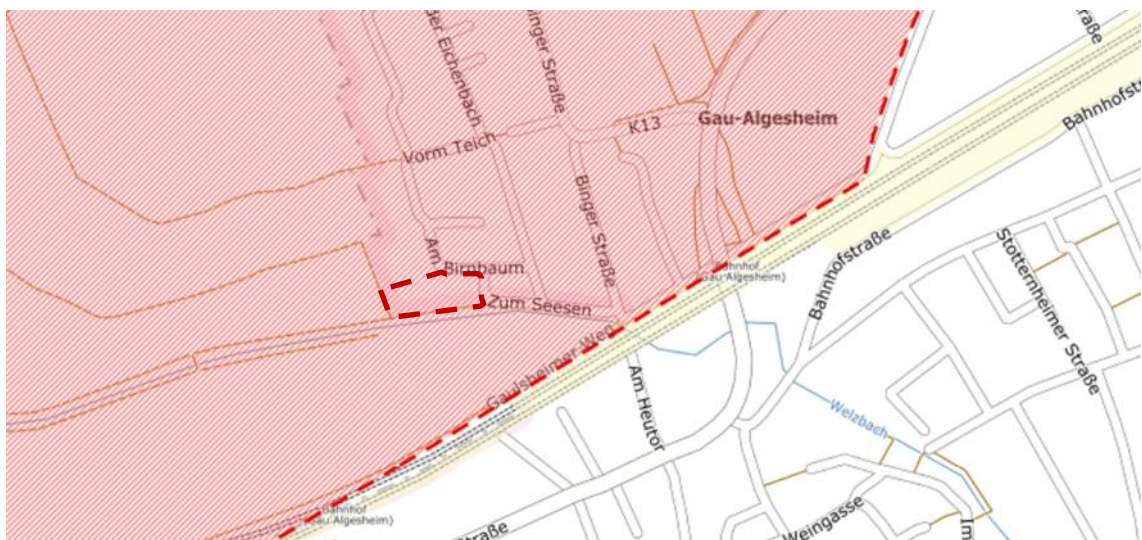
Für den Änderungsbereich und dessen Umgebung sind **keine**

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Erhebliche Auswirkungen der Teilfortschreibung sind demnach nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich befindet sich im zugunsten der Stadtwerke Bingen abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet - Zone III A (Festsetzungs-Nr.: 402160165, Name: Bingen-Gaulsheim).



Lage des Änderungsbereichs im abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet (Festsetzungs-Nr.: 402160165, Name: Bingen-Gaulsheim), (Quelle: Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz Zugriff 03/2024)

Zum Schutz des Grundwassers sind insbesondere die im Bebauungsplan „In der Eichenbach“ und der 1. Änderung aufgeführten Beschränkungen und Hinweise zu beachten.

4.3.2. Hinweise zu (baulichen) Anlagen innerhalb der Uferlinie des Welzbachs

Südlich angrenzend an den Änderungsbereich verläuft der Welzbach (Gewässer III. Ordnung). In diesem Zusammenhang bedarf im Regelfall gemäß § 31 LWG die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie des Gewässers entfernt sind, der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen. Auf diesen Sachverhalt wird im Bebauungsplan hingewiesen.

4.3.3. Überschwemmungsgebiet Welzbach

Der Änderungsbereich befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Welzbachs bei einem extremen Hochwasserereignis (sog. Risikogebiet im Sinne des § 73 WHG; hier: nachrichtliches Überschwemmungsgebiet).



Lage des Änderungsbereichs innerhalb des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Darstellung BBP auf Grundlage Geoportal Wasser RLP, Zugriff 03/2024)

Dementsprechend erfolgte eine Darstellung des überschwemmungsgefährdeten Bereichs gemäß § 5 Abs. 4a BauGB im Rahmen der redaktionellen Fortschreibung 2022 des Flächennutzungsplans. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplänen enthalten.

Im Änderungsbereich besteht gemäß der Gefährdungsanalysen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz⁶ eine grundlegende Gefährdung durch Starkregen. Weiterhin ist grundsätzlich nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des

Seite 11 von 21

Regenwasserbewirtschaftungssystem aufgrund Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann. Bei extremen Wetterereignissen besteht zudem aufgrund der Lage grundsätzlich eine latente Gefährdung, dass es zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann.

Vor diesem Hintergrund wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3.5. Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wurde im Rahmen des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht vor, das Niederschlagswasser über drei Versickerungsanlagen zu entsorgen. Da das Baugebiet in einem abgegrenzten Wasserschutzgebiet liegt, ist nur eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone zulässig. Um das dazu erforderliche Verhältnis der angeschossenen versiegelten Fläche zur Versickerungsfläche zu erreichen, werden die unterschiedlich großen Versickerungsanlagen mittels Überlauf miteinander verbunden, so dass ein Gesamtversickerungssystem entsteht. Die Versickerung wurde auf ein 50-jähriges Regenereignis ausgelegt, so dass der Ausgleich der Wasserführung erfüllt ist.

4.4. Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde im Rahmen des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, in dem die Schalleinwirkungen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecken sowie der Erschließungsstraßen im Plangebiet in die Planungsfläche ermittelt wurden.

Basierend auf den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung wurde im Bebauungsplan „In der Eichenbach“ für den Änderungsbereich der vorliegenden Teilfortschreibung der Lärmpegelbereich V festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in der 2. Änderung des Bebauungsplans für den vorliegenden Änderungsbereich übernommen.

4.5. Baugrund

Zur Beurteilung des Baugrunds wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ ein Baugrundgutachten angefertigt.⁷ Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erschließung und Bebauung des untersuchten Geländes grundsätzlich möglich ist, gibt für die weitere Bauausführung jedoch Hinweise, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

4.6. Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Innerhalb des Änderungsbereichs der vorliegenden Teilfortschreibung befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.⁸

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz teilte mit, dass im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „In der Eichenbach“ bereits Funde bekannt sind. Eine 2021 durchgeführte geomagnetische Voruntersuchung im Änderungsbereich zeigte jedoch keine archäologisch charakteristischen Anomalien auf. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass ein Vorkommen von archäologischen Funden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

⁷ Baugrundgutachten NBG „In der Eichenbach“ Gau-Algesheim, Geotechnik Büdinger Fein Welling GmbH, Gau-Algesheim 03.06.2016

⁸ <http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=6067>, Zugriff 05/2024

Entsprechende Hinweise sind in dieser Begründung sowie im Bebauungsplan „In der Eichenbach, 2. Änderung“ enthalten.

4.7. Altablagerungen / Altlasten

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde sind keine Altablagerungsflächen für den Änderungsbereich dargestellt.

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

Auf ggf. auftretende Belastungen im Boden aufgrund der landwirtschaftlichen oder weinbaulichen Vornutzung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

4.8. Erreichbarkeit / Verkehr

Die Erreichbarkeit der geplanten Wohnbebauung ist über das im Rahmen des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ geplante sowie das weitere bestehende Straßennetz gegeben.

Darüber hinaus ist der Änderungsbereich über die bestehende Unterführung im Bereich des Bahnhofs für Fußgänger und Fahrradfahrer angebunden.

Weitere verkehrliche Untersuchungen wurden als nicht erforderlich angesehen.

4.9. Sonstiges

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

5. Erforderlichkeit und Begründung der Planinhalte

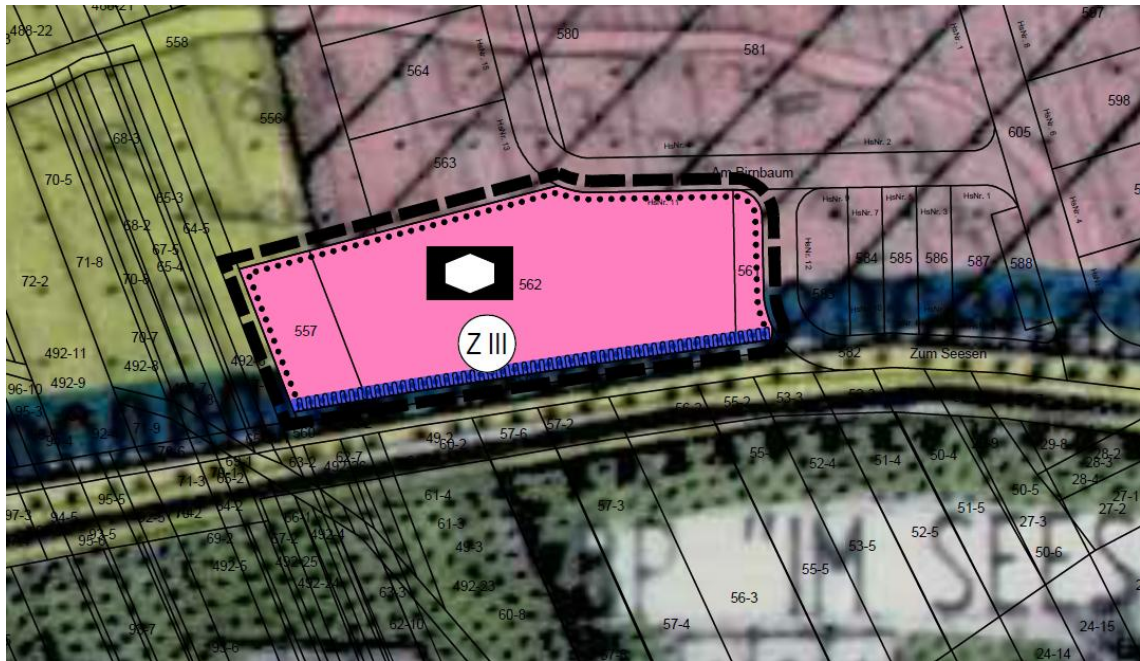
5.1. Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim stellt den Änderungsbereich als „*Flächen für den Gemeinbedarf / Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*“ dar.

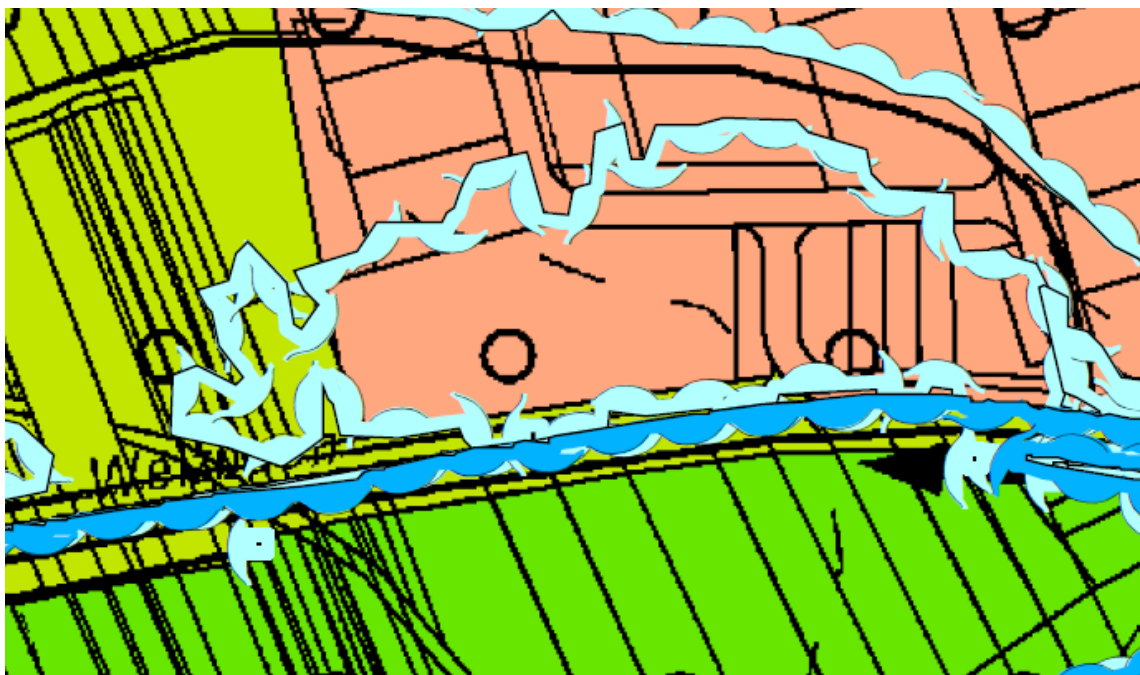
Der gesamte Bereich wird überlagert mit der Signatur „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ (Wasserschutzgebiet Zone III A).

Im Rahmen der redaktionellen Fortschreibung 2022 des Flächennutzungsplans, in der die 28. Teilfortschreibung noch nicht aufgenommen wurde, wird die Darstellung Risikogebiet im Sinne des § 73 WHG 7 / hier: nachrichtliches Überschwemmungsgebiet als *HQ extrem* gemäß § 5 Abs. 4a BauGB abgebildet.

Weitere Aussagen werden für den Änderungsbereich nicht getroffen.



28. Teilfortschreibung (Quelle: BBP 01/2022)



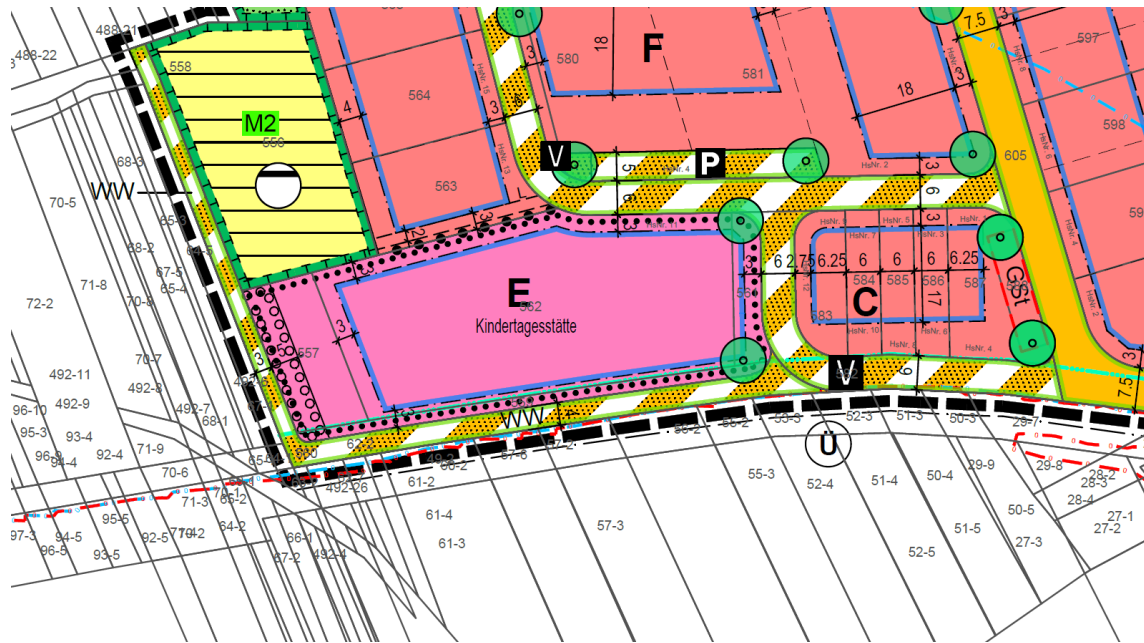
Redaktionelle Fortschreibung 2022 (ohne 28. Teilfortschreibung)

5.2. Bebauungsplan „In der Eichenbach, 1. Änderung“

Der Bebauungsplan „In der Eichenbach, 1. Änderung“ setzt für den Änderungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 5 BauGB fest.

Im westlichen Bereich ist die Flächendarstellung des Allgemeinen Wohngebiets als nicht überbaubare Fläche festgesetzt und mit einem Pflanzgebot überlagert. Diese Darstellung ist im Zusammenhang mit der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Maßnahmenfläche und weiterhin im Kontext des Ziels der Eingrünung und gestalterischen Abgrenzung des Plangebiets nach Westen zu sehen.

Diese Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans.



Bebauungsplan „In der Eichenbach, 1. Änderung“ 03/2022 (Quelle: BBP 04/2024)

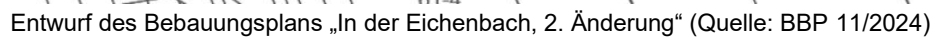
5.3. Begründung der Änderung / Bebauungsplan „In der Eichenbach, 2. Änderung“

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird der vorliegende Änderungsbe-
reich überwiegend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese
Änderung wurde aufgrund Tatsache, dass die Kindertagesstätte nicht mehr an diesem
Standort umgesetzt werden soll und stattdessen innerhalb des Änderungsbereichs die
Errichtung von Wohngebäuden geplant ist, erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird im Bebauungsplan die Festsetzung der Maßnahmenflä-
che des Ursprungsbebauungsplans wieder aufgegriffen, diese Fläche wird jedoch in ihr
er Breite an die Breite der Gebietseingrünung im mittleren und nördlichen Geltungsbe-
reich angepasst und nunmehr mit einer Breite von 8 m als öffentliche Grünfläche mit der
Überlagerung der Signatur „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Die Erschließung des Grundstücks ist von Norden über die Straße „Am Birnbaum“ ge-
plant. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche auf der
Parzelle 559 aus dem Ursprungsbebauungsplan wieder aufgegriffen.

Die geänderten Festsetzungen der dargestellten Bebauungsplanänderung sind somit
nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Somit macht die Auf-
stellung des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 2. Änderung“ eine Änderung des
rechtskräftigen Flächennutzungsplans im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf er-
forderlich. Diese Änderung soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB durchgeführt
werden.



Entwurf der 35. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich), (Quelle: BBP 11/2024)

- Entsprechend der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets wird im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt.

- Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen im Westen und im Süden des Änderungsbereichs wird als Darstellung Grünfläche übernommen.
- Die Überlagerung der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan mit der Signatur „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird analog zur Darstellung weiterer innerörtlicher Grünflächen, die in einem Bebauungsplan mit dieser Signatur überlagert werden, sowie aufgrund der Maßstabsebene nicht übernommen.
- Die Darstellung „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ sowie die Darstellung des Risikogebiets als „HQ extrem“ der redaktionellen Fortschreibung 2022 wird als textliche Darstellung auf der Planurkunde übernommen. Die Darstellung bleibt bei der Übernahme der Änderung in die Gesamtfortschreibung des FNP unverändert bestehen.

Mit dieser Darstellung soll den bestehenden Kenntnissen zu der Bebauungsplanänderung Rechnung getragen und die Nutzung der Fläche entsprechend geändert werden.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2 a Abs. 1 BauGB wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Durch die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen, da die vorliegende Flächennutzungsplanung nicht drittwirksam ist. Auswirkungen können sich erst im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ergeben.

Zur grundsätzlichen Vermeidung wesentlicher Auswirkungen wurden jedoch bereits im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung zahlreiche Aspekte berücksichtigt, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Hierbei wird auch auf die Erkenntnisse des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens „In der Eichenbach, 2. Änderung“ der Stadt Gau-Algesheim zurückgegriffen.

6.1. Berücksichtigung von Zielen der Landesplanung und Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP Rheinhessen-Nahe in der Fassung der dritten Teilfortschreibung von 2022) wird der Änderungsbereich als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ in Überlagerung mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“, in der Beikarte zum ROP jedoch als „Wohnbaufläche FNP“ dargestellt.

Darüber hinaus ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan „In der Eichenbach, 1. Änderung“ als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt bzw. festgesetzt. Eine Abwägung der Belange der Regionalplanung hat bereits im Rahmen dieser Planverfahren sowie in den diesbezüglichen vorhergehenden Planverfahren stattgefunden.

Somit wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Belange der Landesplanung und der Raumordnung ausreichend berücksichtigt wurden.

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

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte betrachtet:

6.2.1. Nutzungszuordnung

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

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

Die Teilfortschreibung widerspricht somit nicht gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen.

6.2.2. Lärm

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Bahnlinie liegen im Änderungsbereich Lärmbelastungen durch den Bahnverkehr vor. Der Themenaspekt „Immissionsschutz“ ist daher im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „In der Eichenbach“ wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das zu dem Ergebnis kommt, dass die ermittelten Werte die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich machen (Lärmpegelbereiche).

Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Immissionskonflikt bewältigt werden kann und in der weiteren Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen wird.

6.2.3. Altlasten

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

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

Auf ggf. auftretende Belastungen im Boden aufgrund der landwirtschaftlichen oder weinbaulichen Vornutzung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

6.2.4. Radonvorsorge

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

Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan entsprechende Empfehlungen als Hinweise dargestellt.

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

Das neue Quartier des Ursprungsbebauungsplans „In der Eichenbach“ soll verstärkt junge Familien ansprechen und die vorhandene Nachfrage in Gau-Algesheim nach Bauland befriedigen. Durch die Staffelung der Bebauung von Mehrfamilienhausbau über Kettenhäuser, Hausgruppen und Doppelhäuser bis hin zu freistehenden Einfamilienhäusern, ist eine Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung möglich. Des Weiteren kann ein Angebot an attraktiven Mietobjekten im Gebiet geschaffen werden. Die Anforderungen an kostensparendes Bauen werden durch die optimale wirtschaftliche Ausnutzung des gesamten Plangebietes und einer angepassten Erschließung berücksichtigt.

Diesen Zielen trägt die vorliegende Teilfortschreibung Rechnung. Die vormalig geplante Kindertagesstätte wird an einem anderen Standort im Gemeindegebiet umgesetzt, somit sollen die Flächen des Änderungsbereichs zu Wohnzwecken genutzt werden.

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

Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist seitens der Stadt nicht mehr innerhalb des Änderungsbereichs geplant, die Umsetzung wird an einem anderen Standort in der Stadt erfolgen.

Im Kontext der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 2. Änderung“ getroffenen Festsetzungen ist zusammenfassend festzustellen, dass den Belangen der Kinderfreundlichkeit auch innerhalb der vorliegenden Änderungsplanung ausreichend Rechnung getragen wird. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan sowie die getroffenen Festsetzungen zur Bauweise erlauben darüber hinaus die Möglichkeit der eventuellen Ansiedlung von weiteren dem Gebiet dienenden Einrichtungen.

Den Belangen des sozialen Infrastrukturbedarfs wird somit Rechnung getragen.

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

Im vorliegenden Änderungsbereich befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz teilte mit, dass im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „In der Eichenbach“ bereits Funde bekannt sind. Eine 2021 durchgeführte geomagnetische Voruntersuchung im Änderungsbereich zeigte jedoch keine archäologisch charakteristischen Anomalien auf. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass ein Vorkommen von archäologischen Funden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.

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

An dieser Stelle wird vollumfänglich auf den Umweltbericht als Teil B der Begründung verwiesen.

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

Die Versorgung des Plangebietes „In der Eichenbach, 2. Änderung“ mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und

dem teilweisen Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Ein Entwässerungskonzept wurde im Rahmen der Ursprungsbebauungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden erarbeitet.

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

6.8. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Erreichbarkeit der geplanten Wohnbebauung ist über das im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans „In der Eichenbach“ geplante sowie das weitere bestehende Straßennetz gegeben.

Darüber hinaus ist der Änderungsbereich über die bestehende Unterführung im Bereich des Bahnhofs für Fußgänger und Fahrradfahrer angebunden.

7. Hinweise für nachgelagerte Bau- und Genehmigungsverfahren

Zu den vorgenannten Änderungsbereichen wurden in den Beteiligungsverfahren folgende Hinweise abgegeben, die insbesondere in nachgelagerten Bebauungsplanungen oder sonstigen Genehmigungsverfahren zu beachten sind:

7.1. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz teilt mit, dass 2021 für den vorliegenden Änderungsbereich eine geomagnetische Voruntersuchung durchgeführt wurde, die jedoch keine archäologisch charakteristischen Anomalien zeigte.

Da ein Vorhandensein jedoch nie grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, bindet die Direktion ihre Zustimmung an die folgenden mitgeteilten Hinweise:

- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Dies entbindet den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

7.2. Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist im Rahmen des Verfahrens darauf hin, dass sich der Änderungsbereich im Bereich des auf Braunkohle

verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Ludwiggrube“ liegen. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen der Fachbehörde nicht vor.

Aus den bei der Fachbehörde vorhandenen Unterlagen zu dem Bergwerksfeld geht hervor, dass für die in Rede stehenden Gebiete kein ehemaliger Bergbau und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht dokumentiert ist. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen des Landesamts für Geologie und Bergbau keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Daher wird, sollte man bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

7.3. Hinweise nach dem Geologiedatengesetz

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz teilt im Rahmen der Beteiligung folgende Hinweise mit:

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

7.4. Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, teilt im Rahmen der Beteiligung mit, dass der Geltungsbereich im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutz-Kataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst ist. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann.

Gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.