



Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB



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

1. Einführung

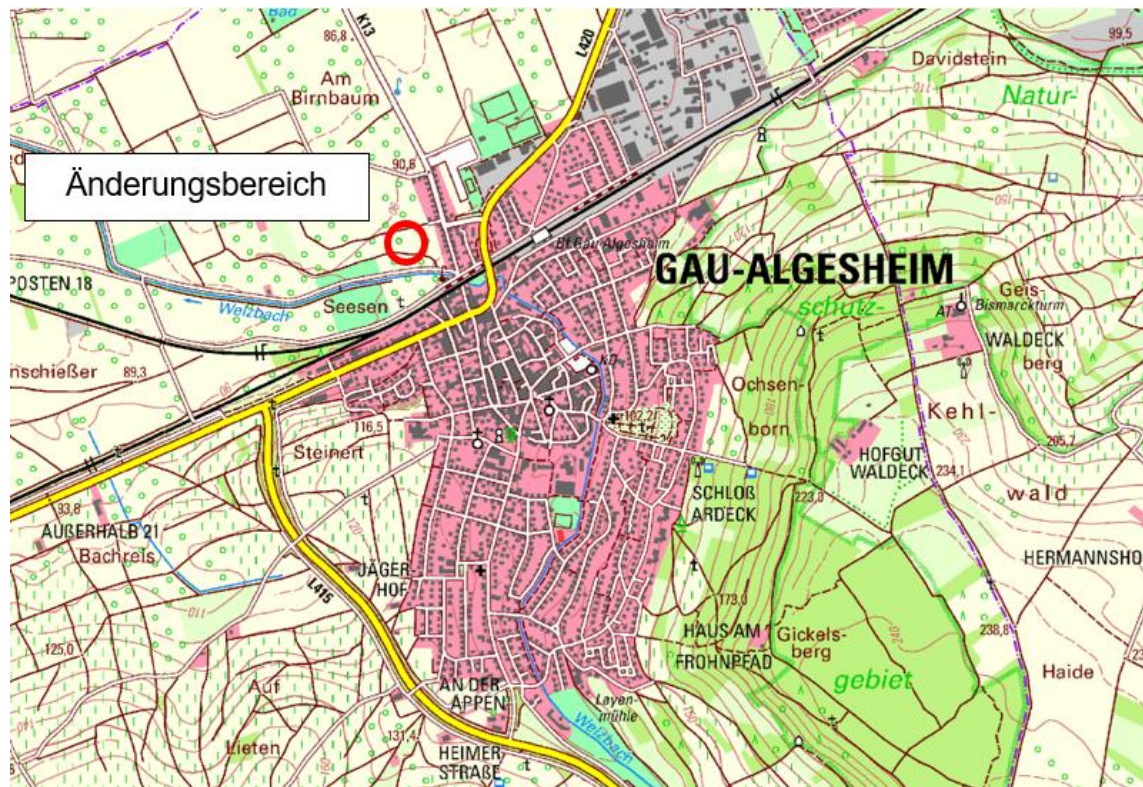
Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim hat in seiner Sitzung am 21.03.2024 den Beschluss zur 35. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 2. Änderung“ gefasst. In der Sitzung vom 07.10.2025 wurde der Feststellungsbeschluss gefasst.

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

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

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

2. Anlass der Planaufstellung



Lage des Änderungsbereichs (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS 05/2024)

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 wurde als 35. Teilfortschreibung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung der 35. Teilfortschreibung wurde auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht selbst stellt einen gesonderten Teil der Planbegründung dar (Begründung Teil B).

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

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

Die durchgeführte Bewertung kam zu dem Ergebnis, dass kein Umweltschutzgut derart beeinträchtigt wird, dass eine Bebauung als nicht realisierbar angesehen wird. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind mit der hier in Rede stehenden Änderung nicht zu erwarten. Ganz im Gegenteil ermöglicht die Ausweisung einer Grünfläche eine ausreichende Eingrünung des Gebiets und Abgrenzung zur freien Landschaft.

Zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Änderungsplanung werden folgende Maßnahmen dargelegt:

Die im Rahmen der Bebauungspläne „In der Eichenbach“ sowie „In der Eichenbach, 1. Änderung“ getroffenen Hinweise besitzen weiterhin Gültigkeit.

So ergehen u.a. Hinweise zu folgenden Themen:

- *Wasserwirtschaftliche Belange (u.a. Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Lage zu Oberflächengewässern)*
- *Archäologische Denkmäler und Funde*
- *Altablagerungen / Altlasten*
- *Radonvorsorge*

Im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „In der Eichenbach, 2. Änderung“ wird weiterhin auf eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft hin geachtet (Entwicklung einer Heckenstruktur innerhalb der Grünfläche). Weiterhin werden Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung des Grundstückes formuliert (u.a. Verbot von Kies- und Schottergärten, gärtnerische Gestaltung von Freiflächen, Anpflanzung von Bäumen, Anbringung von Nistkästen).

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

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

4.1. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

4.1.1. Öffentlichkeit

Durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs im Zeitraum 12.07.2024 bis zum 13.08.2024 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung vorgebracht werden.

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

4.1.2. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 11.07.2024 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über die Planung informiert und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Fristsetzung 13.08.2024 aufgefordert.

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

- Deutsche Bahn AG – DB-Immobilien
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
 - Hinweis auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (Kommentierung: Verweis auf Schallgutachten im Ursprungsbebauungsplan und Übernahme der schallschutzbezogenen Festsetzungen in dem Bebauungsplan, kein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan, kein Beschluss erforderlich)
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
 - keine Bedenken, die Belange der Flurbereinigung werden nicht tangiert (kein Beschluss erforderlich)
- EWR Netz GmbH
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
 - keine Bedenken, im Änderungsbereich befinden sich keine Versorgungsleitungen des Unternehmens, Netzbauarbeiten sind weder in Ausführung noch geplant (kein Beschluss erforderlich)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz
Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
 - Aufnahme von Hinweisen zur 2021 durchgeführten geomagnetischen Voruntersuchung sowie zum Vorgehen bezüglich archäologischer Funde
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
 - Aufnahme von Hinweisen zu Bergbau / Altbergbau sowie auf das Geologiedatengesetz
- Landesbetrieb Mobilität Worms
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
 - Hinweis auf in den Bebauungsplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen (Kommentierung: die Stellungnahmen wurden seinerzeit vom Stadtrat gewürdigt)
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:
 - Hinweis, dass unbebaute Flächen im Flächennutzungsplan ab einer Größe von >0,2 ha bei einer Neuaufstellung, Fortschreibung oder Änderung des Flächennutzungsplans als Außenreserve anzurechnen sind (Kommentierung: Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans)

4.2. Förmliches Verfahren

4.2.1. Öffentlichkeit

Durch öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum 23.05.2025 bis zum 26.06.2025 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung vorgebracht werden.

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

4.2.2. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde auch die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 21.05.2025 insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 26.06.2025 abzugeben.

Von den zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich nachfolgend aufgeführte Behörden und Träger

geäußert; „Kursiv“ geschrieben jeweils eine vereinfachte Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme; Details können dem Abwägungsbeschluss des Verbandsgemeinderats mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden:

▪ Deutsche Bahn AG – DB-Immobilien

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (Kommentierung: Verweis auf Schallgutachten im Ursprungsbebauungsplan und Übernahme der schallschutzbezogenen Festsetzungen in dem Bebauungsplan, kein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan, kein Beschluss erforderlich)

▪ EWR Netz GmbH

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- keine Bedenken, im Änderungsbereich befinden sich keine Versorgungsleitungen des Unternehmens, Netzbauarbeiten sind weder in Ausführung noch geplant (kein Beschluss erforderlich)

▪ Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis zur 2021 durchgeführten geomagnetischen Voruntersuchung sowie zu Auflagen zur Zustimmung (Kommentierung: Hinweise sind bereits in der Begründung zur Teilfortschreibung sowie zur parallelaufenden Bebauungsplanänderung enthalten)

▪ Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Untere Landesplanungsbehörde

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf die Anrechnung der Wohnbaufläche auf den Wohnbauflächenbedarfswert des Regionalen Raumordnungsplans (Kommentierung: In der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans war die in Rede stehende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der 28. Teilfortschreibung wurde die Wohnbaufläche in eine Gemeinbedarfsfläche umgewandelt, diese Umwandlung erfolgte nicht im Rahmen eines Flächentausches. Die Wohnbaufläche wurde weder in der 28. noch in nachfolgenden Teilfortschreibungen an anderer Stelle in Anspruch genommen.)
- Hinweis auf Überlagerung des Geltungsbereichs im Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (Kommentierung: Sachverhalt wird in Begründung thematisiert. Änderungsbereich ist in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan als Wohnbaufläche FNP gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt (Abwägung fand im Rahmen der Flächennutzungsplanung statt). Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat im Rahmen der Bebauungsplan- sowie der Teiländerungsverfahren keine Bedenken geäußert.)

Untere Naturschutzbehörde

Hinweise und Anregungen / Bedenken, die nicht geteilt wurden

- Empfehlung einer Überlagerung der öffentlichen Grünfläche mit der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kommentierung: Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und somit erfolgte verbindlich naturschutzfachliche Sicherung. Überlagerung im FNP wird aufgrund der Maßstabsebene nicht als erforderlich angesehen. Die anderen Grünflächen, die mit der genannten Signatur überlagert sind, sind im Flächennutzungsplan ebenfalls nicht überlagert.)

Bereich für Fluglärmangelegenheiten

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf eventuell auftretende Lärmbelastungen durch den anfliegenden Flugverkehr des Flughafens Frankfurt (Kommentierung: Nach Rücksprache mit der Verbandsgemeindeverwaltung wird das Thema für die vorliegende Teilfortschreibung als nicht relevant eingeschätzt)

Obligatorische Hinweise

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf Hinweise zum Raum+Monitor (Kommentierung: Kenntnisnahme, kein resultierender Änderungs- oder Ergänzungsbedarf)
- Hinweis zur prioritären Nutzung erneuerbarer Energiequellen, hier vorrangig die Ausweisung und Planung von potenziellen Photovoltaiknutzung auf Dächern und/oder Fassaden (Kommentierung: Kenntnisnahme, betrifft nicht den Regelungsgegenstand der Teilfortschreibung)

▪ Landesbetrieb Mobilität Worms

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf in den Bebauungsplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen (Kommentierung: die Stellungnahmen wurden seinerzeit vom Stadtrat gewürdigt)

▪ Polizeiinspektion Ingelheim

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- keine Bedenken, Hinweise zur Beteiligung bei Bauleitplanverfahren (Kommentierung: Hinweise richten sich an die Verbandsgemeindeverwaltung und haben keine inhaltlichen Auswirkungen auf die vorliegende Teilfortschreibung, kein Beschluss erforderlich)

▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (ging erst im Rahmen der Offenlage bei der Verbandsgemeindeverwaltung ein)

Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Aufnahme eines Hinweises auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- keine Bedenken, Hinweis auf die Thematik der fehlenden strukturellen Aufwertung des Welzbachs (Kommentierung: Verweis auf bereits gefasste Beschlüsse des Verbandsgemeinderats sowie des Stadtrats zu dieser Thematik, Verweis auf Wiederaufnahme des Grünstreifens im Süden des Änderungsbereichs)

Stellungnahme im Rahmen der Offenlage

Hinweise, die zu keiner Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Hinweis auf hochwasserangepasste Vorsorgemaßnahmen bei der weiteren Planung (Kommentierung: die Darstellung des Sachverhalts sowie entsprechende Hinweise sind in den Unterlagen der parallel laufenden Bebauungsplanänderung enthalten)

Hinweise, die zu folgender Ergänzung bzw. Änderung der Planung führten:

- Aktualisierung der Bezeichnung der Zone III A des Wasserschutzgebiets Bingen-Gaulsheim
- Aufnahme eines Hinweises auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz

5. Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Teilfortschreibung sowie dem vorliegenden Bebauungsplan „In der Eichenbach, 2. Änderung“ sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die nicht mehr für die Errichtung einer Kindertagesstätte benötigte Fläche wieder einer Wohnbebauung zuzuführen und somit der Nachfrage nach Wohnräumen Rechnung zu tragen.

Da es sich um einen bereits überplanten Bereich handelt, wird ein Vordringen in die freie Landschaft verhindert.

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

Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Hospitalstraße 22

55435 Gau-Algesheim

Gau-Algesheim, den

Benno Neuhaus (Bürgermeister)