



Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

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

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern im Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

TEIL A – ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1	
BAUGB	1
1. Erfordernis und Zielsetzung der Teilfortschreibung	1
2. Planungsgrundlagen	1
2.1. Lage und Größe der Änderungsbereiche	1
2.2. Bestandssituation	4
2.3. Zu Grunde liegende Unterlagen	5
3. Darstellung der städtebaulichen Planungsziele	5
4. Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen	6
4.1. Raumordnung	6
4.2. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	7
4.3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
4.4. Schalltechnische Untersuchung	11
4.5. Baugrund	11
4.6. Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	11
4.7. Altablagerungen / Altlasten	11
4.8. Erreichbarkeit / Verkehr	12
4.9. Sonstiges	12
5. Erforderlichkeit und Begründung der Planinhalte	12
5.1. Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans	12
5.2. Bebauungsplan „In der Eichenbach“	13
5.3. Begründung der Änderung / Bebauungsplan „In der Eichenbach, 1. Änderung“	13
5.4. Darstellung der 28. Teilfortschreibung	15
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
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. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	18
6.4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	18
6.5. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	18
6.6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	19
6.7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	19
7. Hinweise für nachgelagerte Bau- und Genehmigungsverfahren	19
7.1. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden	19
7.2. Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten	20

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. Im Bebauungsplan ist auf einer Fläche des Allgemeinen Wohngebiets die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Da der Bedarf nach Kindergartenplätzen deutlich gestiegen ist, weist die nunmehr geplante Kindertagesstätte einen deutlich höheren Flächenbedarf auf. Vor diesem Hintergrund soll das Grundstück des geplanten Kindergartens vergrößert und im Rahmen einer Bebauungsplanänderung nunmehr als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Durch die Einbeziehung der im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzten Grünfläche in die Fläche für den Gemeinbedarf wird im Bebauungsplan ein externer Ausgleich erforderlich.

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

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

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

Der Rat der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim hat den Aufstellungsbeschluss für die 28. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 20.04.2021 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 der Änderungsbereiche

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

Der Änderungsbereich 1 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“ der Stadt Gau-Algesheim. An den Änderungsbereich grenzt nach Osten und Norden hin geplante

Wohnbebauung an, nach Westen hin bestehen landwirtschaftlich und obstbaulich genutzte Flächen und nach Süden grenzen ein Wirtschaftsweg sowie der Bachverlauf des Welzbachs an.

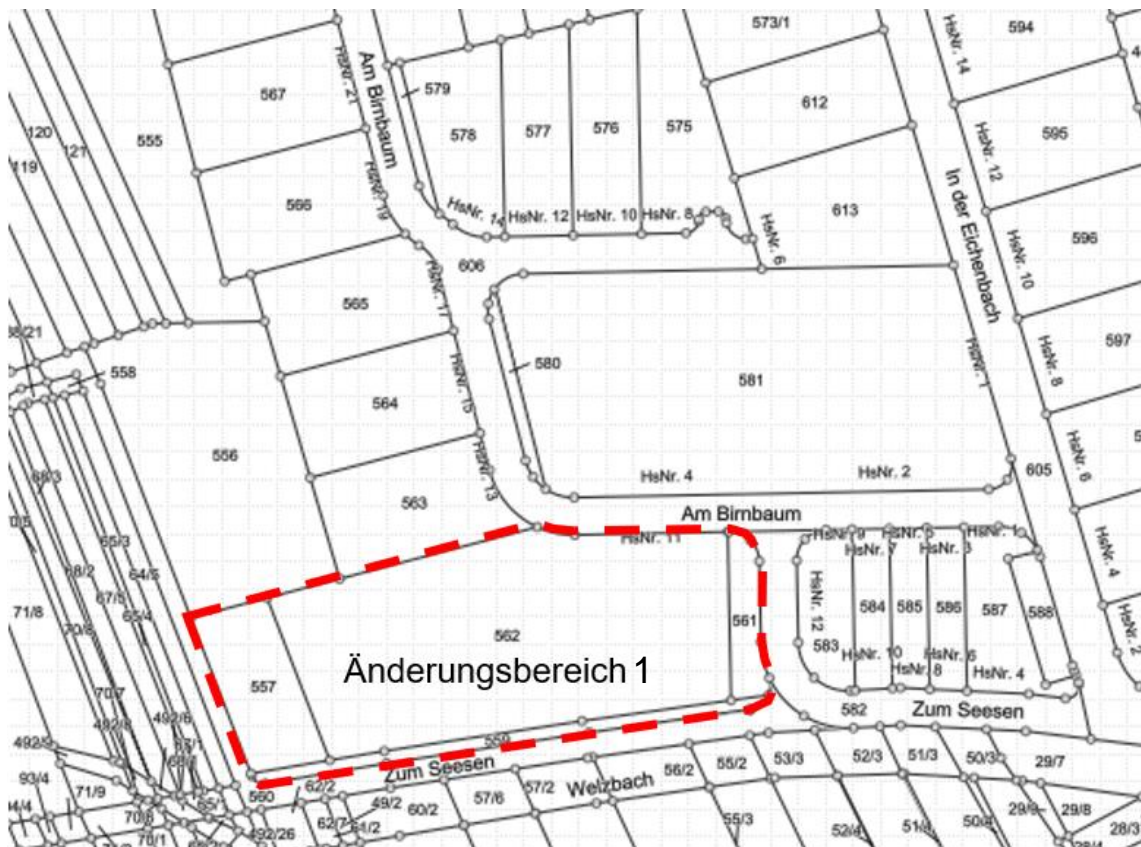
Der Änderungsbereich 2 befindet sich im Westen des Stadtgebiets nördlich der L 420 im Bereich „Im Trappenschießer“.

Die Lage der Änderungsbereiche ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

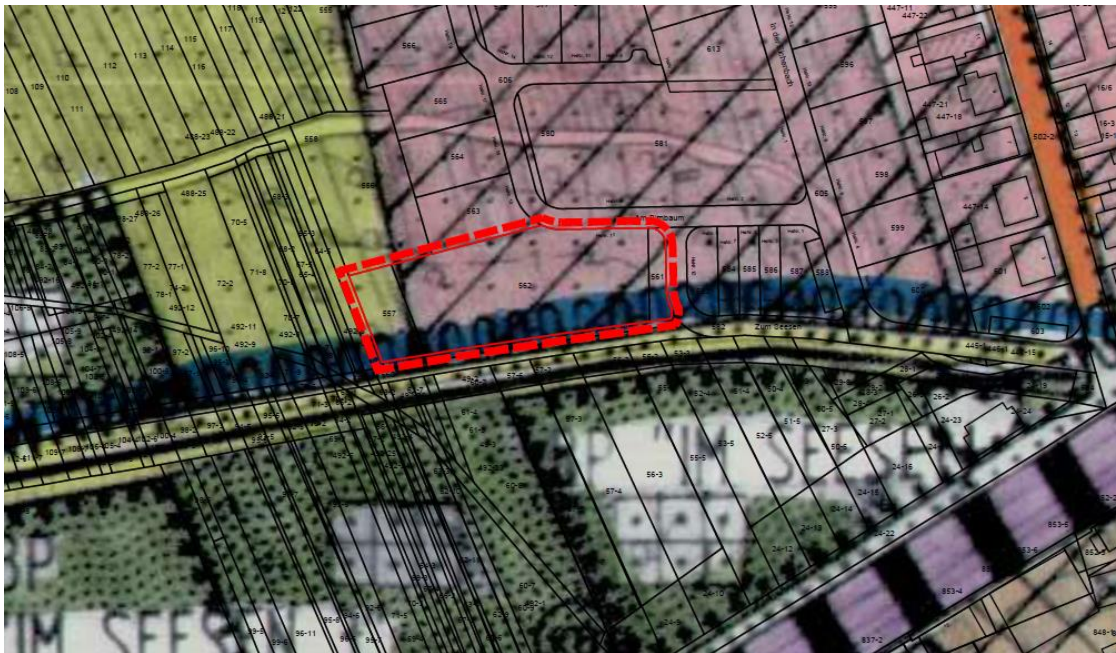


Ausschnitt aus der topographischen Karte, unmaßstäblich (Quelle: LANIS 03/2021)

Der Änderungsbereich 1 hat eine Größe von ca. 0,27 ha und wird wie folgt abgegrenzt:

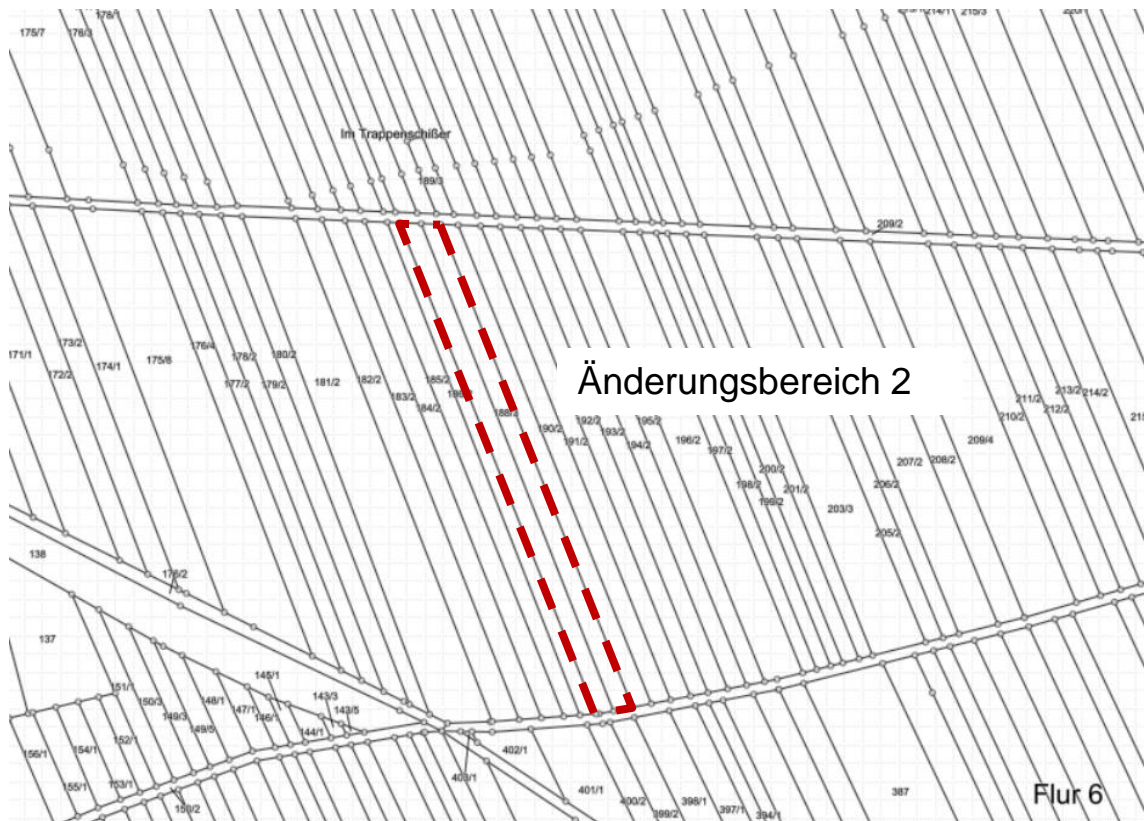


Darstellung Änderungsbereich 1, unmaßstäblich (Quelle: LANIS 03/2021)

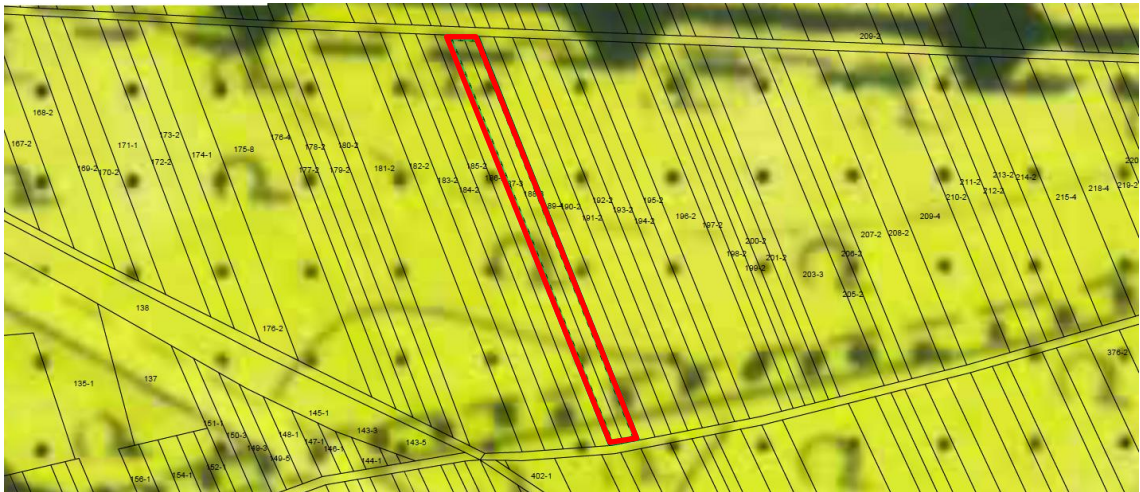


Änderungsbereich 1 der vorliegenden Teilfortschreibung (rot) überlagert mit der Darstellung des Flächen-
nutzungsplans vom 11.11.1999, unmaßstäblich | Darstellung BBP Kaiserslautern, 03/2021

Der Änderungsbereich 2 umfasst die Parzellen 187/3 und 188/3 der Flur 6 („Trappenschießer“). Er hat eine Größe von ca. 0,11 ha und wird wie folgt abgegrenzt:



Darstellung Änderungsbereich 2, unmaßstäblich (Quelle: LANIS 07/2021)



Änderungsbereich 2 der vorliegenden Teilfortschreibung (rot) überlagert mit der Darstellung des Flächen-nutzungsplans vom 11.11.1999, unmaßstäblich | Darstellung BBP Kaiserslautern, 08/2021

Die genaue Abgrenzung der Änderungsbereiche ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

2.2. Bestandssituation

Bei dem Änderungsbereich 1 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, die Baugrundstücke werden derzeit vorbereitet. Somit befinden sich im Änderungsbereich derzeit keine nennenswerten Gehölzstrukturen.



Abgrenzung Änderungsbereich 1 im Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: LANIS 03/2021

Der Änderungsbereich 2 wird derzeit ackerbaulich genutzt.



Abgrenzung des Änderungsbereichs 2 (rot gekennzeichnet), unmaßstäblich, Quelle: LANIS 08/2021

2.3. Zu Grunde liegende Unterlagen

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

- Bebauungsplan „In der Eichenbach“ der Stadt Gau-Algesheim, Satzungsbeschluss 29.08.2018, Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung mit Umweltbericht
- Bebauungsplan „In der Eichenbach, 1. Änderung“ der Stadt Gau-Algesheim, Vorentwurf 02/2021, Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung mit Umweltbericht
- Entwürfe KITA „In der Eichenbach“, Fischer | Summerer, Architekten sowie Ingenieurbüro Alfred Klabautschke, Januar 2021

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),
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Deckung sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen durch Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch gezielte Maßnahmen bzw. Reduzierung unvermeidbarer Eingriffe auf das notwendige Minimum (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

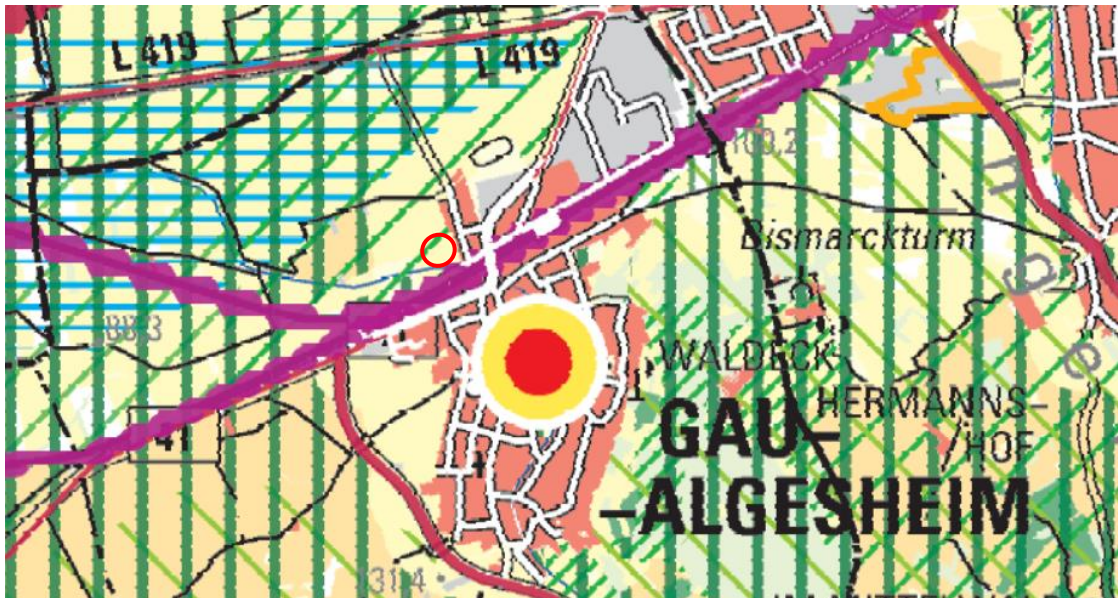
4. Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

Die Darstellung der übergeordneten und fachspezifischen Planungen und Rahmenbedingungen erfolgt lediglich für den Änderungsbereich 1, die Betrachtung des Änderungsbereichs 2 erfolgt im Umweltbericht.

4.1. Raumordnung

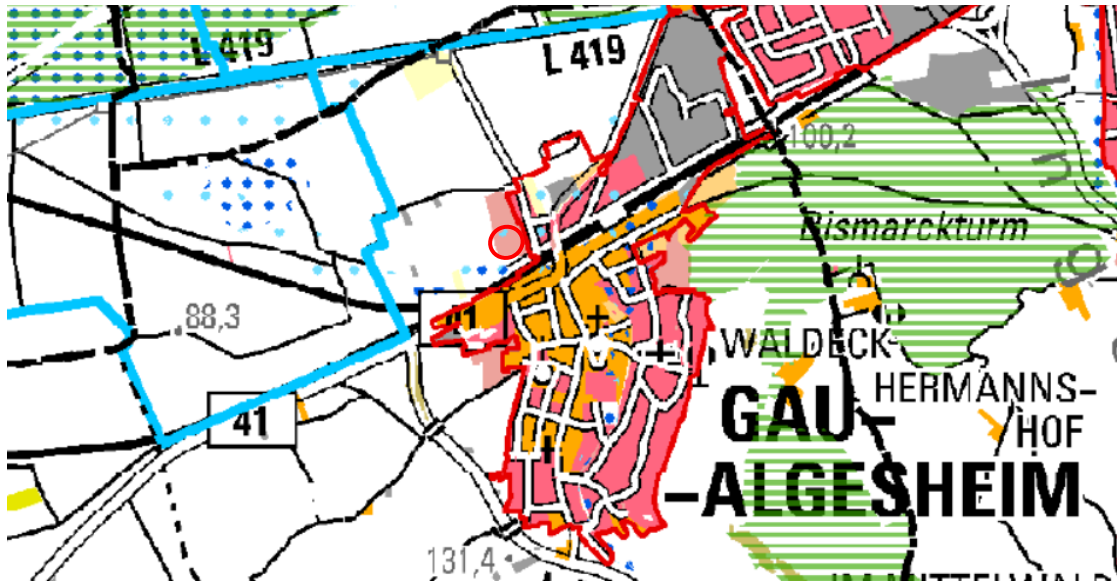
Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP Rheinhessen-Nahe 2014) wird der Änderungsbereich 1 als „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“ und „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt. Östlich schließt eine „Siedlungsfläche Wohnen“ an.

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



Ausschnitt aus der Gesamtkarte des ROP Rheinhessen-Nahe 2014

In der Beikarte zum ROP wird die Fläche als „Wohnbaufläche FNP“ dargestellt. Mit dieser Darstellung wurden die Aussagen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim für diesen Teilbereich übernommen.



Ausschnitt aus der Beikarte des ROP Rheinhessen-Nahe 2014

Der Änderungsbereich überschreitet die Wohnbauflächen-Darstellung des Flächennutzungsplans lediglich in sehr geringem Umfang.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets auf einer bisher als Sonstige Landwirtschaftsfläche und als „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“ dargestellten Fläche ergibt eine Abweichung von der regionalplanerischen Darstellung in diesem Bereich. Bei beiden Darstellungen handelt es sich jedoch um Grundsätze der Raumordnung, die der Abwägung zugänglich sind. In Anbetracht der Kleinflächigkeit des Vorhabens in Relation zur jeweiligen raumordnerischen Gebietsdarstellung, angesichts der Tatsache, dass keine landwirtschaftliche Vorrangausweisung betroffen ist sowie vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan geplanten Eingrünung des Plangebiets nach Westen - und damit eine Reduzierung der negativen Auswirkungen auf die Avifauna (Verringerung der Blendwirkung) und auch auf das Landschaftsbild - wird vorliegend davon ausgegangen, dass eine Vereinbarkeit besteht.

Darüber hinaus ist der Großteil der Fläche bereits im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan „In der Eichenbach“ als Wohnbauflächen bzw. als allgemeines Wohngebiet dargestellt bzw. festgesetzt. Eine Abwägung der Belange der Regionalplanung hat bereits im Rahmen dieser Planverfahren stattgefunden.

4.2. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

4.2.1. Auswirkungen auf Schutzgebiete und deren Verträglichkeit mit den Schutzziele

Die Ausweisung eines **Natura-2000 Gebietes** liegt für den Änderungsbereich selbst nicht vor.

Jedoch liegen nordöstlich und östlich in etwa 800 - 900 m Entfernung Teilflächen des ausgewiesenen Vogelschutzgebietes 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“. Das angeführte Vogelschutzgebiet ist aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

Für den Vogelschutz relevante Flächen, die in Zusammenhang mit dem oben genannten Vogelschutzgebiet stehen, liegen nördlich und westlich des Änderungsbereichs. Es handelt sich hierbei um das ehemals einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiet „Obstgebiet nördlich Gau-Algesheim“.

Das „Gebiet zählt aufgrund seines hohen Vogelvorkommens mit besonders und streng geschützten Arten, darunter Wiedehopf, Heidelerche und Neuntöter, den Leitarten des angrenzenden Vogelschutzgebietes 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“, zu den wichtigsten Vogel Lebensräumen landesweit mit sogar europäischer Bedeutung. Mit diesem Vogelschutzgebiet bildet es auch eine funktionale Einheit für die in diesem vorkommenden wertgebenden Vogelarten“ (F.-W. Duffert, schriftl. Mitteilung).

Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan „In der Eichenbach“ im Jahr 2016 eine Vogelschutzgebietsverträglichkeitseinschätzung durch das Büro Willigalla - Ökologische Gutachten durchgeführt mit dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben - den Bebauungsplan - unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen mittlere, nicht erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele und Zielarten dieses sogenannten „vogelschutzgebietsrelevanten Raumes“ ergeben. Somit ist das Vorhaben zulässig.

Etwa 1,8 km nördlich entlang des Rheins befindet sich zudem das ausgewiesene Vogelschutzgebiet VSG-6013-401 „Rheinaue Bingen-Ingelheim“. Aufgrund der Entfernung und der Verschiedenheit des Lebensraums zum Plangebiet bestehen hier durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Leitarten des VSG.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhesisches 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.“

Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte gemäß BNatSchG wie Naturparke, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder pauschal geschützte Biotop sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

4.2.2. Artenschutzrechtliche Belange

Mögliche Auswirkungen auf den Artenschutz sind, losgelöst von der Eingriffsregelung, zu betrachten.

Im Hinblick auf § 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ - Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, ergeben sich für den hier in Rede stehenden Planungsfall folgende Aspekte:

Im Rahmen der faunistischen Erhebungen, die im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ durchgeführt wurde „konnten im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insgesamt 34 Vogelarten, davon 22 als Brutvögel nachgewiesen werden. Des Weiteren wurden zwei streng geschützte Fledermausarten, eine besonders geschützte Amphibienart und eine geschützte Heuschreckenart registriert. Die Fledermäuse nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat und evtl. als Tagesquartier. Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten kann ausgeschlossen werden.“

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Eichenbach“

- Regelung der Bauzeit (Jahreszeit)

- Erhalt von unversiegelten Böden
- Festlegung der Bauweise der Neubauten

wurden durch die Planaufstellung die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht erfüllt und das Vorhaben ist nach artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Es sind keine Befreiungen nach § 67 BNatSchG erforderlich.

Die Vermeidungsmaßnahmen gelten unverändert auch für den Änderungsbebauungsplan, somit werden die artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bebauungsplanung gewürdigt.

4.3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

4.3.1. Trinkwasserschutzgebietsausweisung

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



Lage des Änderungsbereichs im abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet (Festsetzungs-Nr.: 402160165, Name: Bingen-Gaulsheim), Quelle Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz¹

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

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> Zugriff 03/2021

4.3.2. Überschwemmungsgebiet Welzbach

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz teilt mit, dass der Änderungsbereich der vorliegenden Teilfortschreibung gemäß der Hochwassergefahrenkarte - HQ Extrem bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen des Welzbaches überflutet werden kann.

Der Änderungsbereich der vorliegenden Teilfortschreibung befindet sich jedoch nicht in einem festgesetzten oder nachrichtlichen gesetzlichen Überschwemmungsgebiet.

Teile der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „In der Eichenbach“ sowie „In der Eichenbach 1. Änderung,“ befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Welzbachs bei einem extremen Hochwasserereignis (sog. Risikogebiet im Sinne des § 73 WHG; hier: nachrichtliches Überschwemmungsgebiet). Dementsprechend erfolgte eine nachrichtliche Übernahme des überschwemmungsgefährdeten Bereichs gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in beiden Bebauungsplänen. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplänen enthalten.



Lage des Änderungsbereichs in Überlagerung mit dem überschwemmungsgefährdeten Bereich des Welzbachs, Quelle Geoportal Wasser Rheinland-Pfalz²

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

Unmittelbar 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.

4.3.4. Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wurde im Rahmen des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht vor,

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> Zugriff 03/2021

das Niederschlagswasser über drei Versickerungsanlagen zu entsorgen. Da das Bau-
gebiet in einem abgegrenzten Wasserschutzgebiet liegt, ist nur eine breitflächige Ver-
sickerung über die belebte Bodenzone zulässig. Um das dazu erforderliche Verhältnis
der angeschossenen versiegelten Fläche zur Versickerungsfläche zu erreichen, wer-
den 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 Was-
serführung 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 Ände-
rungsbereich der vorliegenden Teilfortschreibung der Lärmpegelbereich IV im Bebau-
ungsplan „In der Eichenbach“ festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in der 1. 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. Der Gutachter kommt zu dem
Ergebnis, dass eine Erschließung und Bebauung des untersuchten Geländes grund-
sätzlich 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.³

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie
Mainz teilte mit, dass im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „In der Ei-
chenbach bereits Funde bekannt sind.

Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten, weiterhin wird eine mög-
lichst frühzeitige geomagnetische Prospektion empfohlen. Diese Hinweise und Emp-
fehlungen gelten auch für den vorliegenden Änderungsbereich und sind im Kapitel
„Hinweise für nachgelagerte Bau- und Genehmigungsverfahren“ enthalten.

4.7. Altablagerungen / Altlasten

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde sind keine
Altablagerungsflächen innerhalb der Änderungsbereiche 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 er-
forderlich machen würden.

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

³ <http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=6067>, Zugriff 03/2021

4.8. Erreichbarkeit / Verkehr

Die Erreichbarkeit der geplanten Kindertagesstätte ist über das im Rahmen des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ geplante sowie das weitere bestehende Straßennetz und für Fußgänger und Fahrradfahrer darüber hinaus über die bestehende Unterführung im Bereich des Bahnhofs gegeben.

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 für den Großteil des Änderungsbereichs „Wohnbauflächen“ dar. Der Änderungsbereich geht in geringem Umfang über die Darstellung der Wohnbauflächen hinaus, in diesem Bereich werden „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

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

Weitere Aussagen werden für den Änderungsbereich nicht getroffen.



Darstellung des Änderungsbereichs im aktuell rechtswirksamen FNP (unmaßstäblich) | Quelle: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Darstellung BBP Kaiserslautern, 03/2021

5.2. Bebauungsplan „In der Eichenbach“

Der Bebauungsplan „In der Eichenbach“ setzt für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen fest.

Die Festsetzung der westlichen Grünfläche ist überlagert mit der Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Diese Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ beinhaltet geringfügige Modifikationen in der Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebiets entlang bestehender Grundstücksgrenzen, diese sind vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB abgedeckt. Die als Grünfläche bzw. Versickerungsfläche festgesetzte Flächen überschreiten teilweise die Darstellung der Wohnbauflächen.



Lage des Änderungsbereich im Bebauungsplan „In der Eichenbach“ 08/2018

5.3. Begründung der Änderung / Bebauungsplan „In der Eichenbach, 1. Änderung“

Im Rahmen der 1. Änderung wird der vorliegende Änderungsbereich (im Änderungsbebauungsplan Nutzungsschablone E) in Gänze als „Gemeinschaftsfläche, Zweckbestimmung Kindertagesstätte“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Änderung wurde aufgrund des gestiegenen Bedarfs der Kinderbetreuung und damit verbundenen höheren Flächenbedarfs erforderlich. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche anstelle des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt vor dem Hintergrund der höheren Flexibilität bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung.

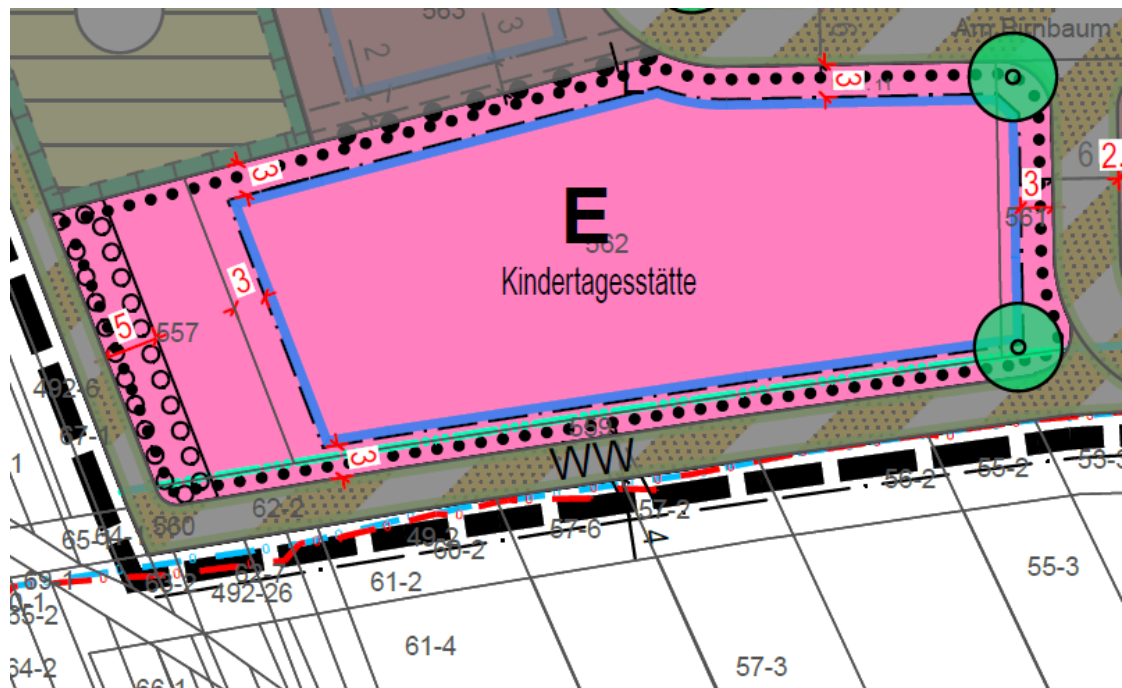
Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche umfasst auch die öffentliche Grünfläche M1, die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingezogen war. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der erforderliche Ausgleich nunmehr auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht. Mit

der Festsetzung eines Pflanzgebots ist sowohl die randliche Eingrünung / Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft sowie der Blendschutz für den angrenzenden vogelschutzgebietsrelevanten Raum gesichert.

Im Bereich der Nutzungsschablonen F und H des Ursprungsbebauungsplans setzt der Änderungsbebauungsplan unverändert Allgemeines Wohngebiet fest.

Somit macht die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 1. Änderung“ eine Paralleländerung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf erforderlich.

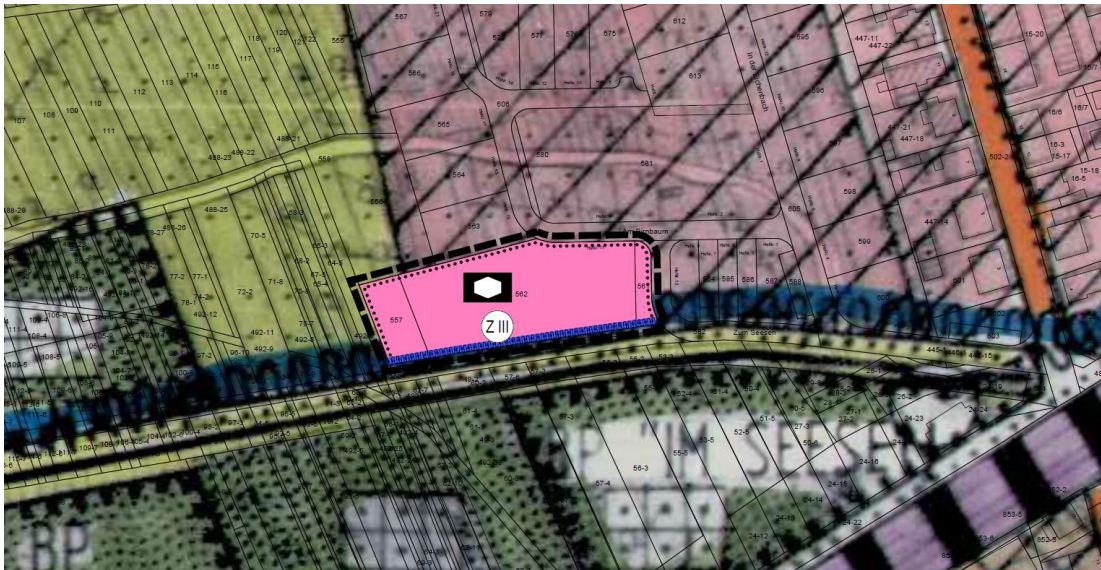
Die Abgrenzung der Festsetzungen ist in folgender Darstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans ersichtlich:



Planzeichnung Bebauungsplan „In der Eichenbach, 1. Änderung“ im Bereich der Nutzungsschablone E, Entwurf Stand 08/2021, BBP Kaiserslautern

Dem Bebauungsplan wird die externe Ausgleichsfläche Mex1, die Parzellen 187/3 und 188/3 der Flur 6 („Trappenschießer“) zugeordnet. Sie werden durch die Aufnahme als „Planteil B“ in den Bebauungsplan gesichert.

5.4. Darstellung der 28. Teilfortschreibung

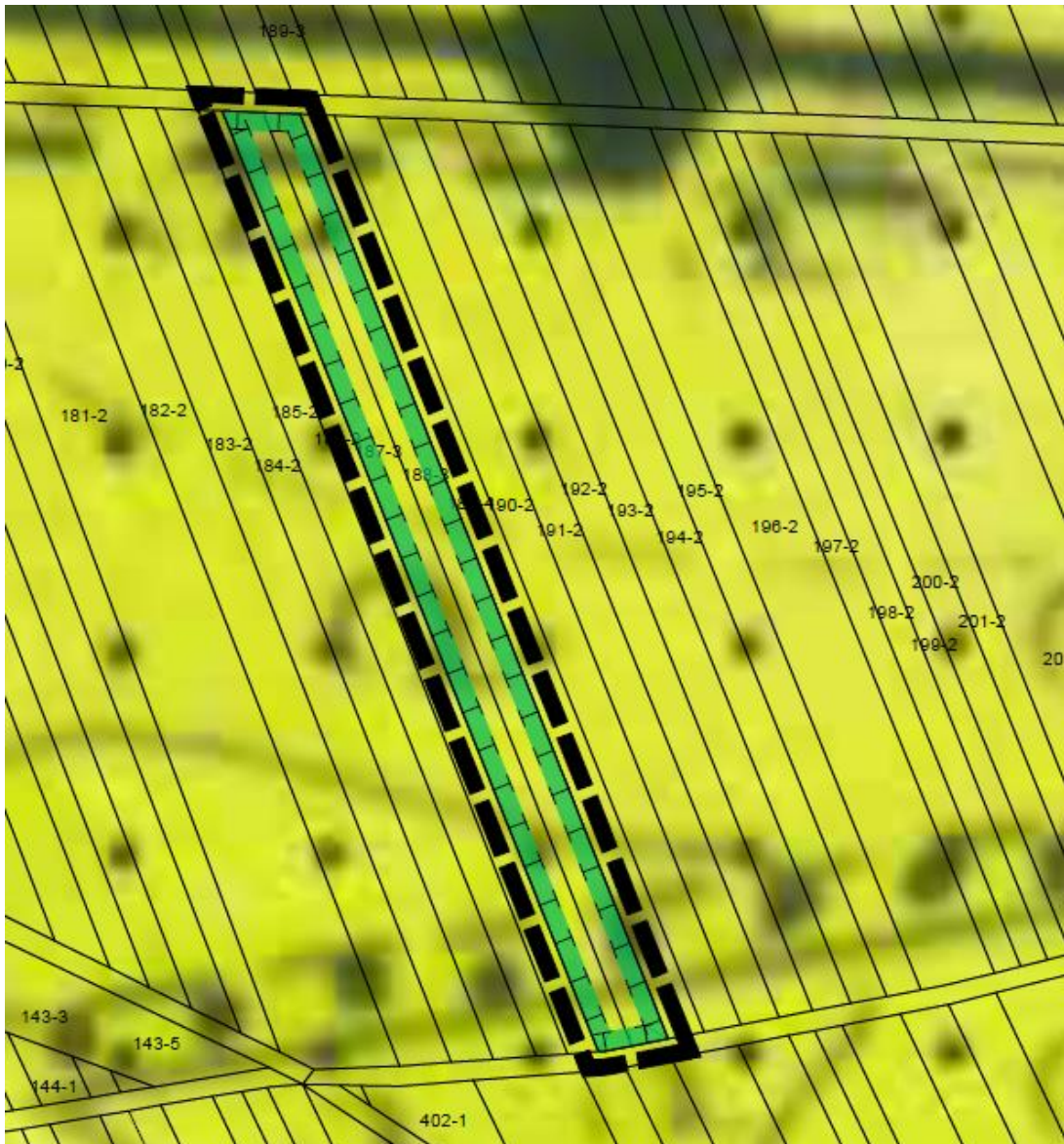


Änderungsbereich 1, Darstellung der 28. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)

Die Darstellung des Änderungsbereichs 1 im geänderten Flächennutzungsplan wird den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung angepasst, entsprechend der Festsetzung der „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kindertagesstätte“ wird im Flächennutzungsplan „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Da der Flächennutzungsplan in seiner allgemeinen Darstellung keine weiterführenden Aussagen u.a. zu Lärmemissionen, Flächen- und Stellplatzbedarf der geplanten Einrichtung enthält, ist auf dieser Ebene eine allgemeinere Formulierung der Zweckbestimmung angemessen.

Die Darstellung „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ wird unverändert übernommen.



Änderungsbereich 2, Darstellung der 28. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)

Im Änderungsbereich 2 werden die im Bebauungsplan „In der Eichenbach, 1. Änderung“ zugeordneten Ausgleichsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Somit soll gewährleistet werden, dass die 1. Bebauungsplanänderung „In der Eichenbach“ dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, da die Ausgleichsflächen im Bebauungsplan durch einen Planteil B gesichert werden.

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, 1. Änderung“ der Stadt Gau-Algesheim zurückgegriffen.

6.1. Berücksichtigung von Zielen der Landesplanung und Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP Rheinhessen-Nahe 2014) wird der Änderungsbereich 1 als „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“ und „Sonstige Landwirtschaftsfläche“, in der Beikarte zum ROP als „Wohnbaufläche FNP“ dargestellt. In der Beikarte zum ROP wird die Fläche als „Wohnbaufläche FNP“ dargestellt.

Darüber hinaus ist der Großteil der Fläche bereits im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan „In der Eichenbach“ als Wohnbauflächen bzw. als allgemeines Wohngebiet dargestellt bzw. festgesetzt. Eine Abwägung der Belange der Regionalplanung hat bereits im Rahmen dieser Planverfahren stattgefunden.

Somit wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Belange der Landesplanung und der Raumordnung ausreichend in der Planung 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 die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

6.2.1. Nutzung

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.

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

Die Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Vergrößerung der Fläche ermöglichen die Schaffung von einer höheren Anzahl an Plätzen für die Kinderbetreuung und trägt dem gestiegenen Bedarf nach Kindergartenplätzen in der Stadt Gau-Algesheim Rechnung.

Den Belangen des sozialen Infrastrukturbedarfs wird somit Rechnung getragen.

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

Im vorliegenden Geltungsbereich 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. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan sowie im nachfolgenden Kapitel 7 enthalten. Eine möglichst frühzeitige geomagnetische Prospektion für den vorliegenden Änderungsbereich wird durchgeführt werden.

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

Durch die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf, die geringfügig über die bestehende Darstellung der Wohnbauflächen hinausgeht, wird eine höhere Neuversiegelung vorbereitet, was letztendlich Auswirkungen u.a. auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Kleinklima des Plangebietes haben wird.

Eine Kompensation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung selbst erfolgt nicht. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im

Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „In der Eichenbach, 1. Änderung“ berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen vermieden, gemindert und ausgeglichen. Ebenso erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung ein Ausgleich für den Entfall der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Maßnahmenfläche M1.

Die dem Bebauungsplan zugeordnete externe Ausgleichsfläche Mex1, wird im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Somit soll gewährleistet werden, dass die 1. Bebauungsplanänderung „In der Eichenbach“ dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, da die Ausgleichsflächen im Bebauungsplan durch einen Planteil B gesichert werden.

Der Bebauungsplan sieht eine Eingrünung des Gebiets nach Westen vor, die der Eingrünung / Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft sowie als Blendschutz für den angrenzenden vogelschutzgebietsrelevanten Raum dient. Weiterhin wird eine maximale Grundfläche festgesetzt, um die maximale Bebaubarkeit des Grundstücks zu steuern und aufgrund derer die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt wird.

Der Änderungsbereich 1 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes nach § 26 BNatSchG „Rheinhesisches Rheingebiet“. Zur Wahrung der Ziele des Landschaftsschutzgebietes werden im Bebauungsplan wie dargelegt entsprechende Festsetzungen getroffen (Gebietseingrünung).

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

Die Versorgung des Plangebietes „In der Eichenbach“ mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und teilweise Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

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

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

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

Die Erreichbarkeit der geplanten Kindertagesstätte ist über das im Rahmen des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ geplante sowie das weitere bestehende Straßennetz und für Fußgänger und Fahrradfahrer darüber hinaus über die bestehende Unterführung im Bereich des Bahnhofs gegeben.

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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ im Rahmen der Erschließungsarbeiten zahlreiche Funde dokumentiert wurden.

Vor diesem Hintergrund ist der Beginn von Erdarbeiten vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de). Weiterhin empfiehlt die Fachbehörde eine möglichst frühzeitige geomagnetische Prospektion des Geländes, um spätere Bauverzögerungen vermeiden zu können. Die Stadt Gau-Algesheim hat beschlossen, zur Erhöhung der Planungssicherheit in Abstimmung mit der bereits erfolgten Untersuchung für den Bereich der Kindertagesstätte frühzeitig eine geomagnetische Voruntersuchung zu beauftragen. Den privaten Bauherren wird eine entsprechende Voruntersuchung ebenfalls empfohlen.

Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung durch die Fachbehörde wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme.

Darüber hinaus teilt die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte mit, dass im Geltungsbereich fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt sind. Beauftragte Baufirmen von nachfolgendem in Kenntnis zu setzen:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen 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.
- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

7.2. Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen liegen weder bei der Stadt Gau-Algesheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung vor.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vorsorglich darauf hingewiesen, dass hierdurch entstandenen Belastungen im Untergrund vorhanden sein können.

Eine Nutzung durch Weinbau ist im Änderungsbereich 1 nicht bekannt. Die SGD weist vorsorglich auf eine eventuelle Belastung vormals durch Weinbau genutzter Flächen mit Kupfer hin und empfiehlt in diesem Fall - falls Hinweise auf eine vormalige Nutzung durch Weinbau vorliegen - eine Untersuchung des Oberbodens auf Kupfer.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist daher die Fachbehörde umgehend zu informieren (siehe auch § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).