



Stadt Gau-Algesheim

Bebauungsplan „In der Eichenbach, 2. Änderung“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf | 12.02.2025



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biber, 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



Stadt Gau-Algesheim
Marktplatz 1
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 Februar 2025

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...	3
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. GRUNDLAGEN	3
1. Planungsgrundlagen	3
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	4
3. Bestandssituation	5
3.1. Nutzung und natürliche Situation	5
3.2. Erschließung / Infrastruktur	5
3.3. Topografie	5
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
1. Regionaler Raumordnungsplan „Rheinessen-Nahe“	6
2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim	7
E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
1. Natur- und Artenschutz	8
1.1. Schutzgebiete und -objekte	8
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung	9
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
2.1. Gewässer	10
2.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete	10
2.3. Überschwemmungsgebiete	12
2.4. Außengebietswasser / Starkregen	13
2.5. Umgang mit anfallendem Regenwasser	14
3. Schalltechnische Untersuchung	15
3.1. Schallimmissionen	15
3.2. Aktive Maßnahmen zum Schallschutz	16
3.3. Passive Maßnahmen zum Schallschutz	16
4. Altablagerungen / Altlasten	16
5. Baugrund	16
6. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	17
7. Sonstiges	17
F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN	17
G. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	18
1. Städtebauliche Zielvorgaben	18
2. Erläuterung der Planung	18
H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	19
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19

1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	19
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
1.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)	20
1.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB).....	20
1.6.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	20
1.7.	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	20
1.8.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. öffentlichen Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 20 BauGB i. V. m. §§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)	20
1.9.	Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes so (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	21
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
3.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	21
4.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	22
I.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	22
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	22
1.1.	Nutzungsordnung.....	22
1.2.	Lärm.....	23
1.3.	Altlasten	23
1.4.	Radon	23
1.5.	Brandschutz	24
2.	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).....	24
3.	Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	24
4.	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	24
5.	Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	25
6.	Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	25
7.	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	25
J.	PLANVERWIRKLICHUNG	25
1.	Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen.....	25
2.	Kosten der Bebauungsplanung.....	25

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

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

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 unter anderem die Fläche, auf der die Kindertagesstätte vorgesehen war, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Da die Kindertagesstätte nunmehr an einem anderen Standort im Stadtgebiet errichtet wird und gemäß der Planungsabsicht der Stadt die Errichtung von Wohngebäuden auf der in Rede stehenden Fläche geplant ist, soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die weiteren Festsetzungen entsprechend dieser Planungsabsicht geändert werden. Weiterhin soll mit der Aufnahme von nördlich angrenzenden Parzellen und Änderungen in diesem Bereich die erforderliche Flexibilität bei der Umsetzung von verdichtetem und bezahlbarem Wohnraum gegeben werden. Mit dieser Änderung soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden und die Möglichkeiten zur Errichtung von Wohngebäuden in verdichteter Bauweise gefördert werden.

Diese Planungsabsichten machen eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Eichenbach, 1. Änderung“ notwendig. Mit dem Bebauungsplan „In der Eichenbach, 2. Änderung“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan an die geänderten Planungsabsichten der Stadt Gau-Algesheim in dessen Geltungsbereich angepasst.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Stadtrat Gau-Algesheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „In der Eichenbach, 2. Änderung“ am 28.02.2024 beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eines Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz; dieser wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Bebauungsplan „In der Eichenbach“ der Stadt Gau-Algesheim einschließlich seiner 1. Änderung
- Sämtliche dem Ursprungsbebauungsplan sowie der ersten Änderung zugrunde liegenden Gutachten
- Erschließung Neubaugebiet "In der Eichenbach", Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Deckenhöhen- und Achsplan (15.03.2018) sowie Deckenhöhenpunktliste (02.08.2019), Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein

- Abfrage LANIS RLP¹
- Abfrage Geoportal Wasser RLP²
- Abfrage Geoportal Boden RLP³
- Abfrage GDKE RLP⁴
- Abfrage Starkregenkarte RLP⁵

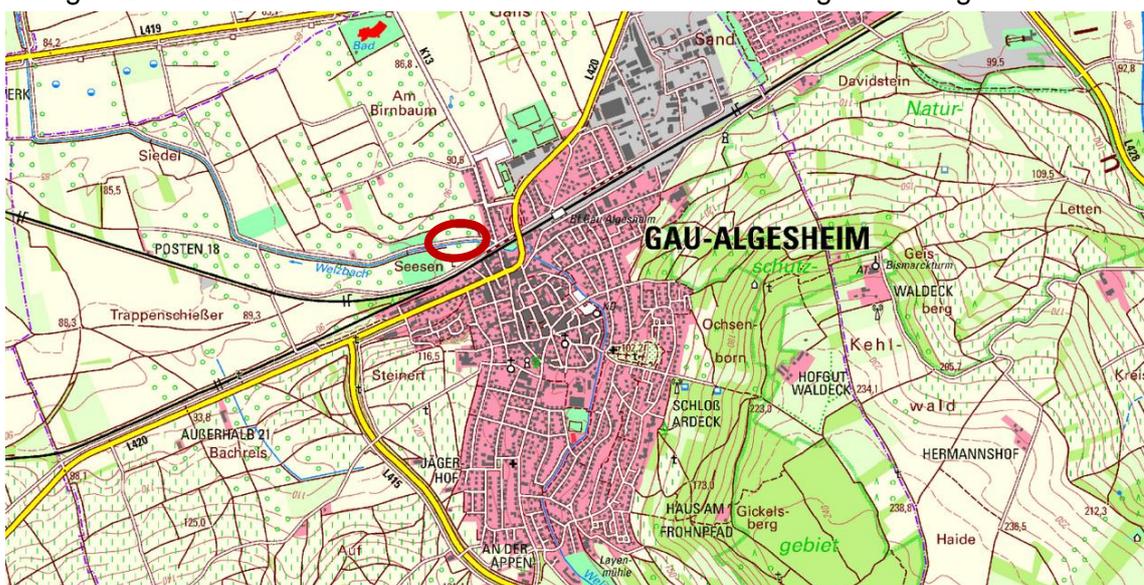
Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Umweltberichts als Teil B der Begründung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim, Hospitalstraße 22, 55435 Gau-Algesheim eingesehen werden.

2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt Gau-Algesheim und liegt im Südwesten des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans „In der Eichenbach“.

An den Geltungsbereich grenzt nach Osten und Norden hin Wohnbebauung an, nach Westen hin bestehen landwirtschaftlich und obstbaulich genutzte Flächen und nach Süden grenzen der Bachverlauf des Welzbachs sowie eine Kleingartenanlage an.



Lage des Geltungsbereichs (rot gekennzeichnet) in der Stadt von Gau-Algesheim (Quelle: LANIS RLP, 03/2024)

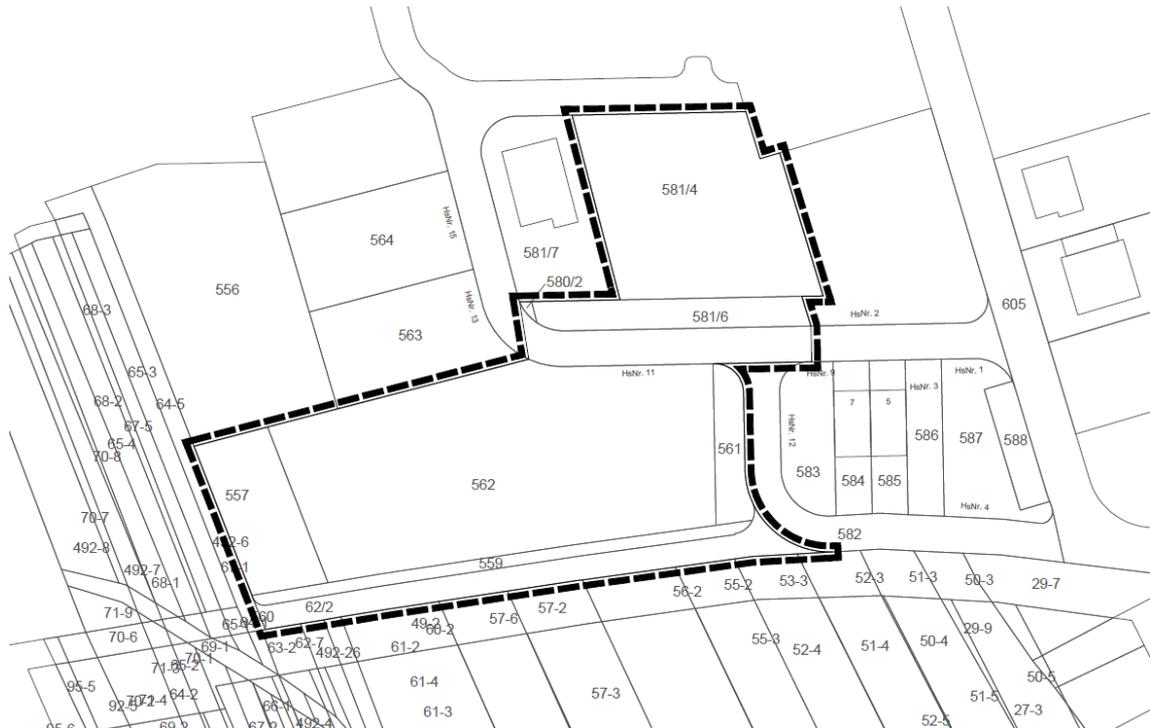
¹ https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 03/2024

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, abgerufen 03/2024

³ http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 03/2024

⁴ <https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/>, abgerufen 03/2024

⁵ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 03/2024



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

Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 0,46 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

3. Bestandssituation

3.1. Nutzung und natürliche Situation

Bei dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans handelt es sich um ein ehemals großflächiges, stark strukturiertes Obstanbaugelände mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien und dazwischenliegenden und Ackerflächen.

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

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

3.2. Erschließung / Infrastruktur

Der Geltungsbereich wird durch die bestehende bzw. bereits hergestellten Straßen „Zum Seesen“ und „Am Birnbaum“ erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand durch Anschluss an die bestehenden Strukturen sichergestellt werden.

3.3. Topografie

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weist keine nennenswerten topografischen Unterschiede auf. Das Gelände ist weitgehend eben zu betrachten, es liegt auf einem Höhenniveau zwischen ca. 91 m über NN bis 92 m über NN.

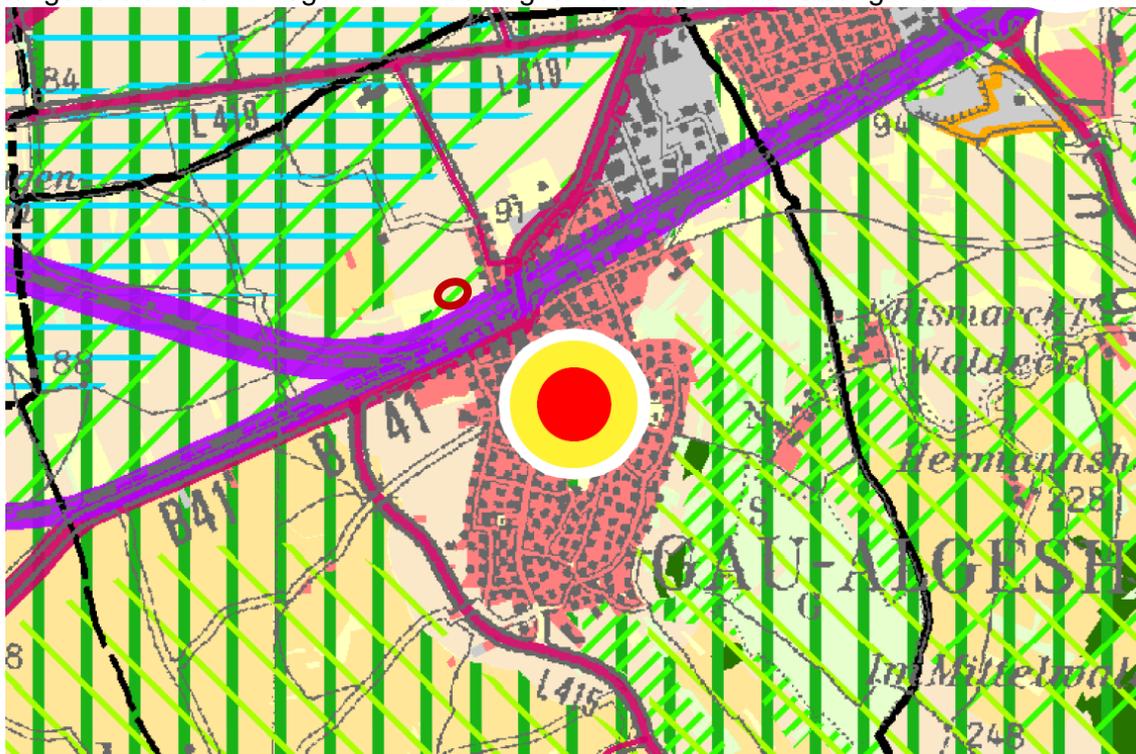
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

1. Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“

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

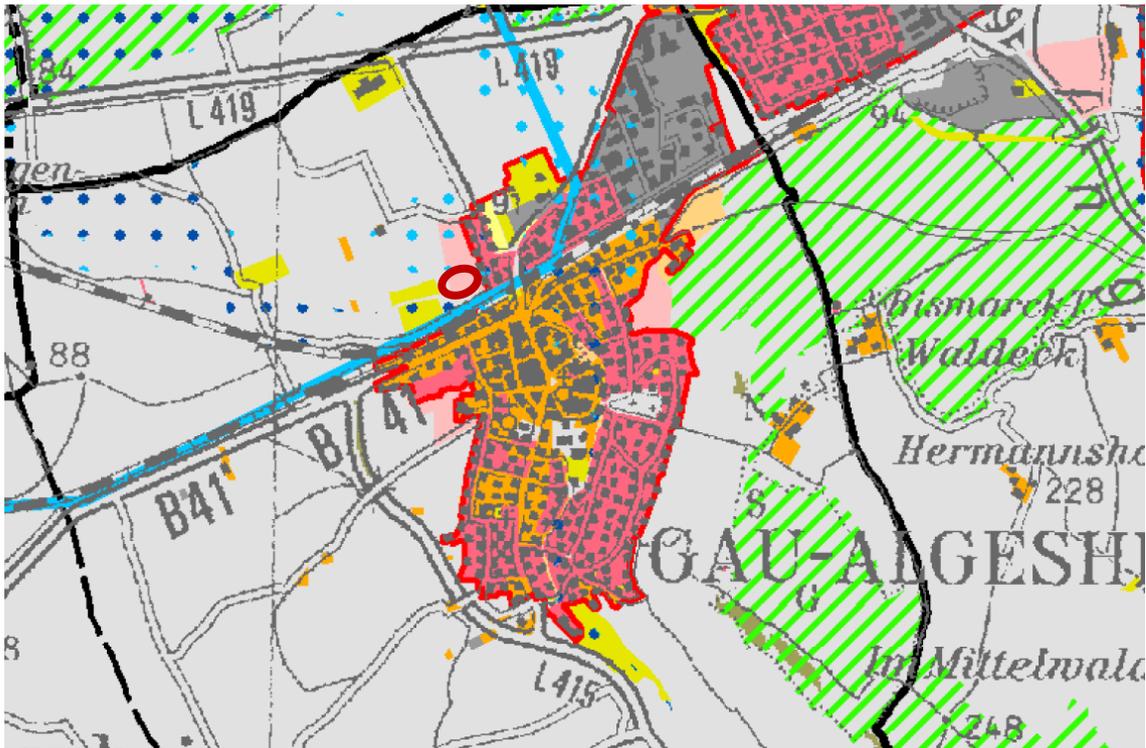
In der Gesamtkarte wird der Geltungsbereich als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ in Überlagerung mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“ dargestellt. Östlich schließt eine „Siedlungsfläche Wohnen“ an. Weitere Ziele oder Grundsätze sind für die Fläche nicht dargestellt.

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



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

In der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ als „Wohnbaufläche FNP“ gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.



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

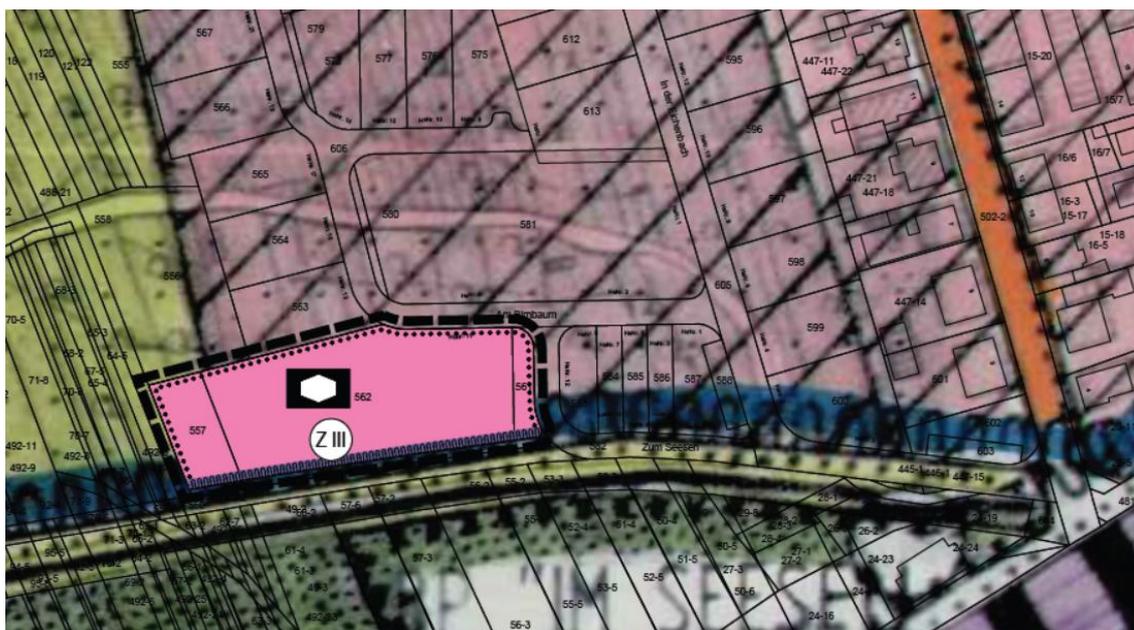
Eine Abwägung der Belange der Regionalplanung hat bereits im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplans stattgefunden. Weiterhin wurde die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „In der Eichenbach“ sowie der 1. Änderung beteiligt.

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

2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist die maßgebliche übergeordnete Planung. Der Flächennutzungsplan wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren „In der Eichenbach, 1. Änderung“ geändert und stellt für den vorliegenden Geltungsbereich *Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Wohnbauflächen* dar.

Die geänderten Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind somit im Bereich der ehemals geplanten Kindertagesstätte nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Planzeichnung der 28. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Für die Verwirklichung der Planungsüberlegungen der Stadt Gau-Algesheim ist daher eine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich. Diese Änderung soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Ein Bebauungsplan kann in diesem Zusammenhang gemäß § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB bekannt gemacht werden, bevor das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist. Der Bebauungsplan ist dann jedoch gemäß § 10 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und -objekte

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen 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).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets nach § 26 BNatSchG „Rheinheinisches 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.“

1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

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

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des schutzwürdigen Biotops (BK) „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.

1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Bereits im Rahmen der Ursprungsbebauungsplanung wurde im April 2015 und April 2016 eine Erfassung der Bestandsnutzungen im Plangebiet durchgeführt. Dabei wurde für den hier in Rede stehenden Bereich eine Obstanlage (HK0) kartiert.

Zwischenzeitlich wurde das Gebiet -basierend auf dem bestehenden Bebauungsplan „In der Eichenbach“- bereits erschlossen; die Obstanlage ist nicht mehr vorhanden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zur Ursprungsplanung wurden durch das Büro Willigalla – Ökologische Gutachten (Mainz) faunistische Erhebungen durchgeführt und ein Artenschutzgutachten (Stand Januar 2016) erstellt.

Im Rahmen dieser Erhebungen konnten Tiere aus den Artgruppen der Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Tagfalter und Bienen im Untersuchungsraum festgestellt werden. Dabei ist der Untersuchungsraum als (Teil-)Lebensraum oder Nahrungshabitat anzusehen bzw. wird von einigen Arten lediglich als Wanderkorridor zwischen zwei (Teil-)Lebensräumen genutzt.

Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen weist in ihrer Stellungnahme vom 25.07.2024 darauf hin, dass sich die Biotopstrukturen innerhalb des

Plangebiets seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans geändert haben und das Artenschutzgutachten veraltet ist.

Aufgrund der geänderten Bestandsituation wurden im Jahr 2024 weitere Begehungen durchgeführt: Der Großteil der Fläche wird derzeit als Baulager für die Erschließungsarbeiten des gesamten Baugebiets genutzt. Die Randbereiche sind dicht bewachsen, dennoch kann ein Vorkommen von Reptilien v.a. im Bereich der an den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg zugewandten Böschung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zwischenzeitlich wurde das Plangebiet an zwei Terminen im September begangen, an denen jedoch keine Nachweise erbracht werden konnten.

Im Hinblick auf ein potentiell Vorkommen planungsrelevanter Arten sei darauf hingewiesen, dass es sich bei dem hier in Rede stehenden Plangebiet um Grundstücke handelt, für welche bereits Baurecht besteht. Somit ist der Artenschutz letztendlich durch den Bauherrn vor der Umsetzung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen bzw. eine Nicht-Betroffenheit des Artenschutzes ist nachzuweisen.

Unklar ist zudem, wann eine Bebauung des Plangebiets stattfindet und wie sich die Biotopstrukturen bis dahin entwickeln.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen, einen entsprechenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen, dass womöglich länger brach liegende Grundstücke regelmäßig zu pflegen sind, um überhaupt ein Einwandern von Eidechsen und einen damit in Verbindung stehenden Baustopp zu vermeiden. Weiterhin wird empfohlen, Bau- und Erschließungsmaßnahmen unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung (fachlich qualifizierte Person, Biologe oder vergleichbares) durchzuführen, um frühzeitig auf potentielle Vorkommen reagieren zu können.

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1. Gewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzend 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 sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden.

2.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

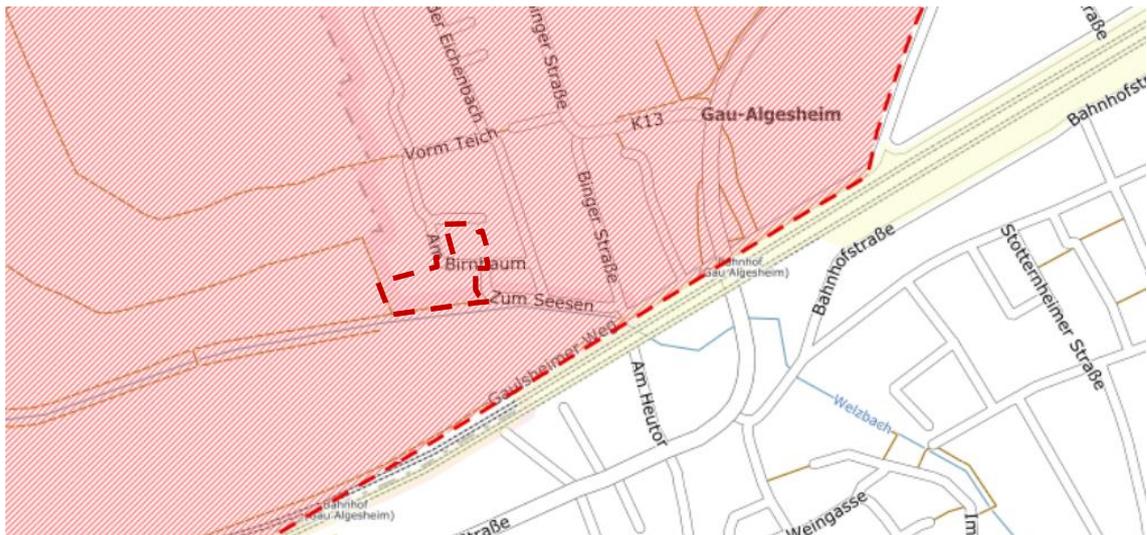
Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone III des zugunsten der Stadtwerke Bingen abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets (Festsetzungs-Nr.: 402160165, Name: Bingen-Gaulsheim).



Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets, Darstellung BBP Kaiserslautern auf Grundlage Geoportal Wasser RLP, Zugriff 03/2024

Die Untere Wasserbehörde teilt im Rahmen der Beteiligung ergänzend darauf hin, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung nach derzeitigem Kenntnisstand im vermuteten Einzugsbereich von Trinkwassergewinnungsanlagen und nach der vorläufigen Abgrenzung des neu auszuweisenden Wasserschutzgebietes „Bingen-Gaulsheim“ in der Schutzzone III liegt.

Zum Schutz des Grundwassers sind insbesondere nachfolgende im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens des Ursprungsbebauungsplans mitgeteilten Beschränkungen und Hinweise zu beachten:

- Das Versickern von Niederschlagswasser mittels unterirdischer Versickerungsanlagen (insbesondere Versickerungsschächte und Rigolen) ist nicht zulässig, ebenso eine Beckenversickerung. Statthaft ist eine breitflächige Versickerung, verbunden mit den hydraulischen Grundlagen gem. ATV-A 138, unter der Einhaltung der Vorgabe $AU / AS \leq 5$.⁶
- Das Verwenden von Bodenmaterial und sonstigen mineralischen Abfällen zur Herstellung technischer Bauwerke ist verboten. Die Möglichkeit zum Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen richtet sich nach den in der Ersatzbaustoffverordnung sowie den dazugehörigen Arbeitshilfen entsprechend aufgeführten Anforderungen (Analytik und Einbauweisen).
- Beim Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsanlagen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu beachten.
- Sollte die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) vorgesehen werden, muss ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden. Die Untere Wasserbehörde weist im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass für den Bau von Erdwärmesonden in Wasserschutzgebieten mit zusätzlichen Anforderungen zu rechnen ist, dies ist bereits in der Planungsphase von Erdwärmesonden zu berücksichtigen. Eine Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird dringend empfohlen.

Diese Hinweise sollten in den Bebauungsplan übernommen werden.

⁶ Neubaugebiet "In der Eichenbach", Gau – Algesheim, Entwässerungskonzept, Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein, 03.08.2016

2.3. Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich wird nicht von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) überlagert. Jedoch befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (sog. Risikogebiet im Sinne des § 73 WHG).⁷ Dementsprechend hat eine nachrichtliche Übernahme des überschwemmungsgefährdeten Bereichs gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in der Bebauungsplanung zu erfolgen.

Gemäß § 78 c WHG ist auch in Risikogebieten der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen. Dies bedeutet,

- dass eine Errichtung von Heizölverbraucheranlagen verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- dass Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden sollten. Diese angepasste Bauweise lässt sich beispielsweise erreichen, durch einen Verzicht des Kellergeschosses und/oder Höherlegung des Eingangsbereichs, durch die Ausstattung von Gebäudegründungen und Kellerbereichen mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser.

In diesem Zusammenhang wies die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans ergänzend auf nachfolgende Literatur hin:

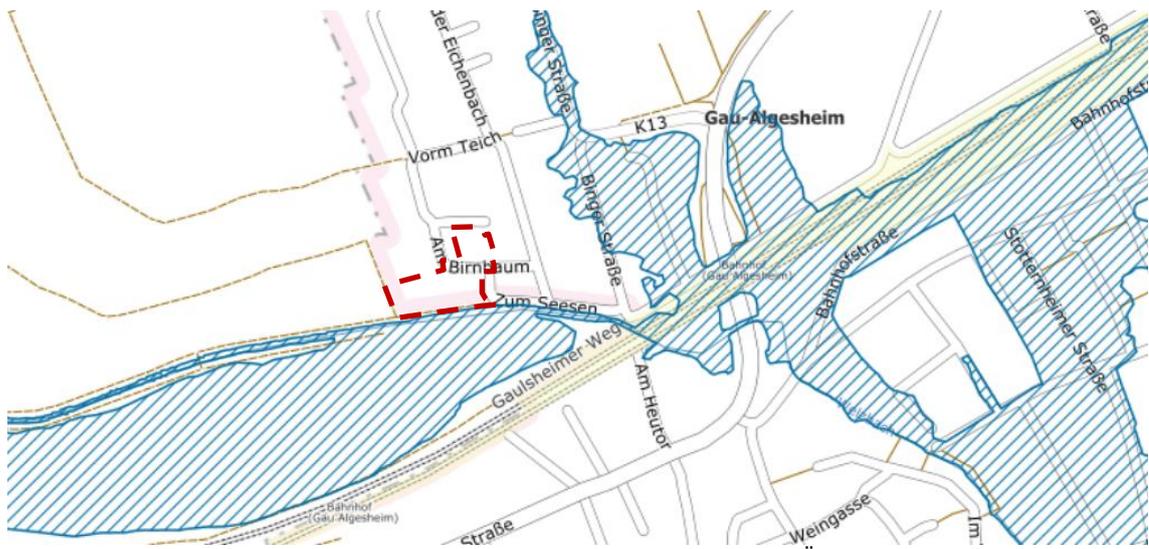
- Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: MUFV, Mainz 2008).
- Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: BMVBS, 5. Auflage, Berlin, Juli 2013).

Diese Hinweise sollten in den Bebauungsplan übernommen werden. Weiterhin sollte auf die Internetplattform www.hochwasserrisikomanagement.rlp.de hingewiesen werden.



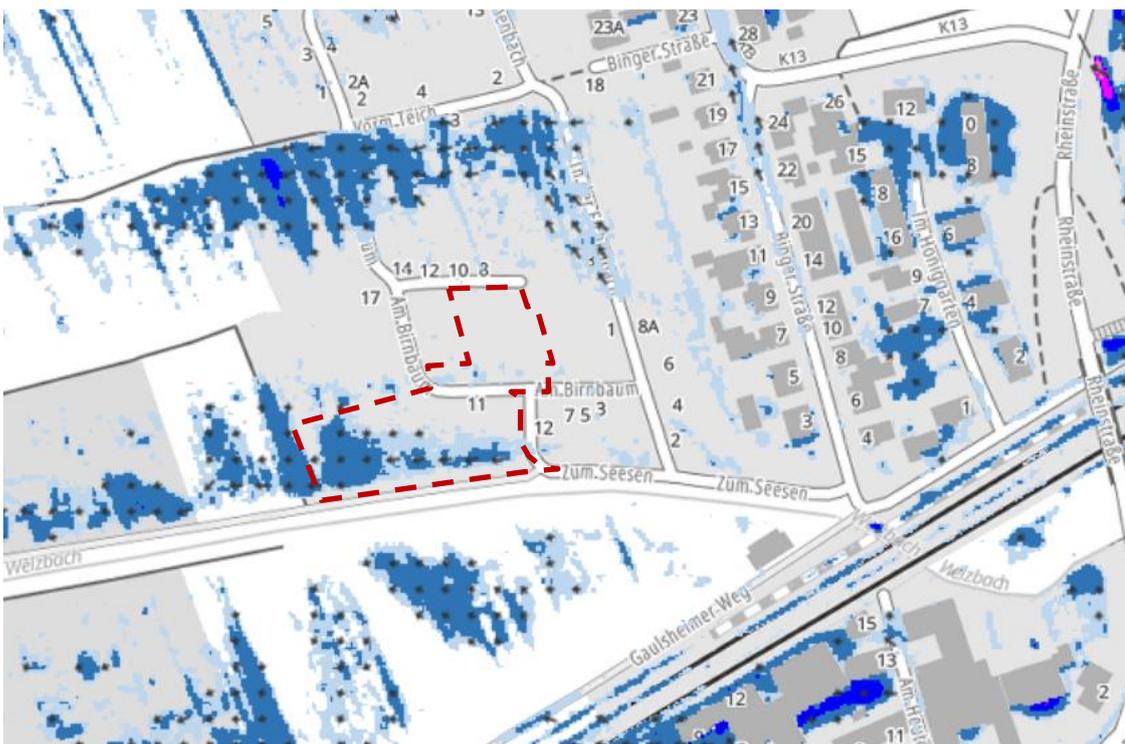
Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Darstellung BBP Kaiserslautern auf Grundlage Geoportal Wasser RLP, Zugriff 03/2024

⁷ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, Zugriff 03/2024

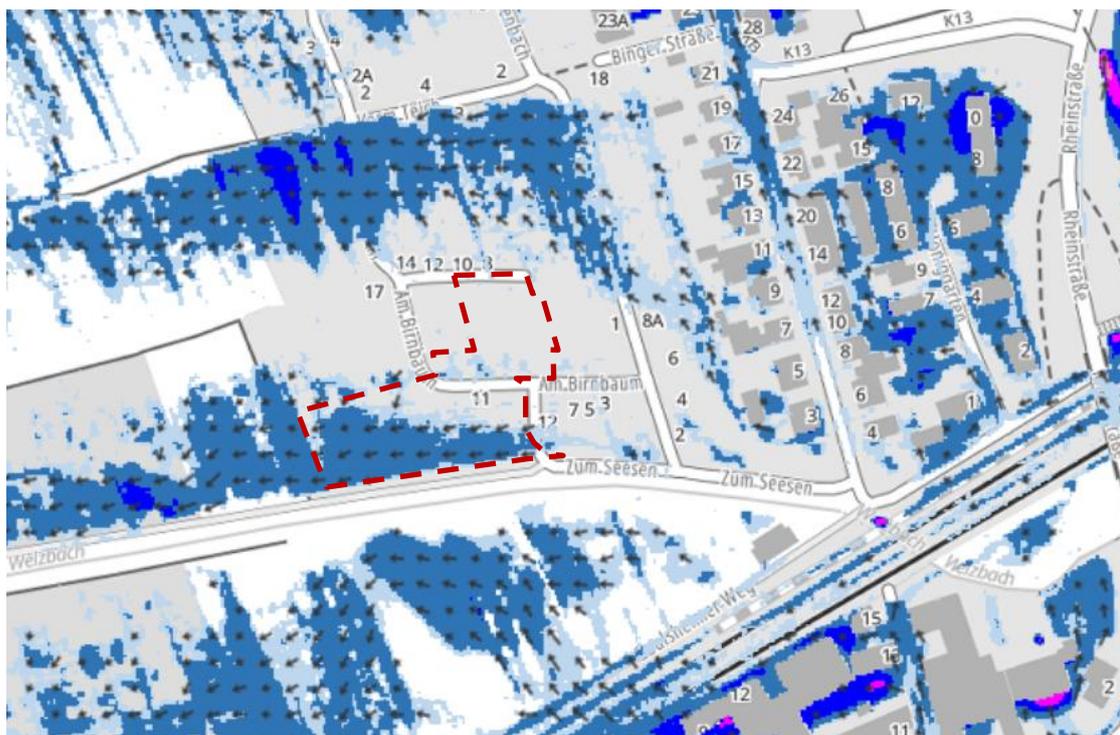


Lage des Geltungsbereichs angrenzend an das festgesetzte gesetzliche Überschwemmungsgebiet, Darstellung BBP Kaiserslautern auf Grundlage Geoportal Wasser RLP, Zugriff 03/2024

2.4. Außengebietswasser / Starkregen



Sturzflutkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Darstellung des Geltungsbereichs auf der Karte „Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Stunde)“



Sturzflutkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Darstellung des Geltungsbereichs auf der Karte „Extremer Starkregen (SRI10, 4 Stunden)“

Im Geltungsbereich besteht gemäß der Gefährdungsanalysen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz⁸ eine Gefährdung durch Starkregen. Weiterhin ist grundsätzlich nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des 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 sollten vorsorglich Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen werden, die darauf hinweisen, dass es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.

2.5. Umgang mit anfallendem Regenwasser

Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wurde ein Entwässerungskonzept zum Ursprungsbebauungsplan erstellt.⁹ 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 $A_u / A_s \leq 5$ zu erreichen, wer-

⁸ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>, Zugriff 02/2024

⁹ Neubaugebiet "In der Eichenbach", Gau – Algesheim, Entwässerungskonzept, Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein, 03.08.2016

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 Wasserführung erfüllt ist.

Mit Schreiben vom 20.04.2017 wurde von der SGD mitgeteilt, dass der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim die unbefristete Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet In der Eichenbach in den Untergrund erteilt wird.

3. Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Geltungsbereich wurde im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten wurden die Schalleinwirkungen der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnstrecken sowie der Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans in die Planungsfläche ermittelt.¹⁰

Südlich des Geltungsbereichs verlaufen die beiden Bahnstrecken Bingen – Ingelheim und Gau-Algesheim - Ockenheim. Die von den Bahnstrecken ausgehenden Schallemissionen wurden auf Grundlage der Verkehrszahlen der Bahn AG ermittelt.

Weiterhin wurde das Verkehrsaufkommen der Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans anhand der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) ermittelt.

3.1. Schallimmissionen

Die ermittelten Schallemissionen der Bahnstrecken und der Erschließungsstraßen wurden in die Schallimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs umgerechnet. Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche wurden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeines Wohngebiet von tags von 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Durch die Bahnstrecken wird der schalltechnische Orientierungswert für die Tagzeit von 55 dB(A) in einem Abstand von der südlichen Grenze des Plangebiets von 125 m eingehalten. Im Nahbereich zu den Bahnstrecken wird ein Beurteilungspegel tags von 60 dB(A) nicht überschritten.

In der Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) im Nahbereich zur Bahn um bis zu 18 dB(A) sehr deutlich und auch an der nördlichen Planungsgrenze noch um 10 dB(A) überschritten.

Die Anforderungen der DIN 18005 werden damit nicht eingehalten, sondern sehr erheblich überschritten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind damit Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen erforderlich.

Durch den künftigen Straßenverkehr innerhalb der Planungsfläche werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts nicht überschritten, in nahezu der gesamten Fläche deutlich unterschritten, und damit eingehalten.“

¹⁰ Gutachten Gau-Algesheim, Bebauungsplan „In der Eichenbach“ Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräusche, Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz, Wiesbaden 11/2016

3.2. Aktive Maßnahmen zum Schallschutz

Unmittelbar nördlich der Gleise befindet sich eine Lärmschutzwand, die im Nahbereich eine bis zu 10 dB(A) hohe Schallabschirmung bewirkt. Mit größerem Abstand verringert sich diese Schirmwirkung jedoch deutlich. Der Gutachter schreibt: „Es ist, auch mit Berücksichtigung des dazu erforderlichen Aufwandes, nicht sinnvoll die Wand zu erhöhen und/oder in Richtung Westen weiter zu führen“.

3.3. Passive Maßnahmen zum Schallschutz

Zur Minderung der nächtlichen Schienenverkehrsgeräusche erachtet der Gutachter passive Maßnahmen zum Schallschutz als erforderlich. Hierfür werden im Gutachten Lärmpegelbereiche dargestellt, anhand der Lärmpegelbereiche können die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ermittelt werden.

Die Lärmpegelbereiche sollten als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

4. Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) liegen weder bei der Stadt Gau-Algesheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung vor.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Geltungsbereichs hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans vorsorglich darauf hingewiesen, dass hierdurch entstandene Belastungen im Untergrund vorhanden sein könnten.

Eine vormalige Nutzung durch Weinbau im Geltungsbereich ist nicht bekannt, eine ergänzend durchgeführte Auswertung von Luftbildern (google earth 2000 - 2020) hat ergeben, dass im Geltungsbereich in den vergangenen 20 Jahren keine Nutzung durch Weinbau zu vermuten ist. Vorsorglich sollte im Bebauungsplan daher eine Untersuchung des Oberbodens auf Kupfer empfohlen werden, sofern sich Hinweise auf eine Nutzung durch Weinbau zeigen sollten.

5. Baugrund

Zur Beurteilung des Baugrunds wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans ein Baugrundgutachten angefertigt.¹¹ Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass eine Erschließung und Bebauung des untersuchten Geländes grundsätzlich möglich ist.

Der Gutachter fasst zusammen: *„Im Hinblick auf den Straßenbau ist davon auszugehen, dass das zu erstellende Erdplanum nach dem Abschieben des Oberbodens im steifen bis halbfesten Lehm liegt [...]. Deshalb ist ein zumindest bereichsweise erforderlicher Einbau eines Bodenaustauschpaketes von geschätzt 20-30 cm einzukalkulieren.“*

¹¹ Baugrundgutachten NBG „In der Eichenbach“ Gau-Algesheim, Geotechnik Büdinger Fein Welling GmbH, Gau-Algesheim 03.06.2016

„Für die Bebauung ist von geringen bis mittleren Tragfähigkeiten des bindigen Untergrunds [...] auszugehen. Im Falle von Unterkellerungen werden jedoch Abdichtungsmaßnahmen gegen zeitweise aufstauende Sickerwässer erforderlich.“

Der Gutachter empfiehlt dringend, für die einzelnen Bauvorhaben entsprechend abgestimmte Baugrundgutachten anzufertigen. Dieser Sachverhalt sollte als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

6. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz teilte im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsbebauungsplans mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Fund einer römischen Münze bekannt ist und somit das Vorhandensein weiterer archäologischer Funde nicht ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanverfahren „In der Eichenbach, 1. Änderung“ verwies sie auf angetroffene Funde von Zeltgräbchen eines neuzeitlichen Heerlagers im Geltungsbereich. 2021 wurde im betroffenen Areal eine geomagnetische Voruntersuchung durchgeführt, die keinerlei archäologisch charakteristische Anomalien aufzeigte. Dennoch weist die Fachbehörde darauf hin, dass ist ein Vorkommen nie gänzlich auszuschließen ist.

Weiterhin wies die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte darauf hin, dass im Geltungsbereich fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt sind.

Vor diesem Hintergrund ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen.

Sollten archäologische Befunde angetroffen werden, wird zum einen auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen, zum anderen sind diese durch die Fachbehörde wissenschaftlich zu dokumentieren und auszugraben, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz § 21 zum Tragen kommt.

Diese Hinweise sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

7. Sonstiges

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

F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan „In der Eichenbach, 2. Änderung“ befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungspläne „In der Eichenbach“ sowie „In der Eichenbach, 1. Änderung“.

Diesbezüglich gilt Folgendes: Der Bebauungsplan „In der Eichenbach, 2. Änderung“ ersetzt bzw. löst die rechtsverbindliche Vorgängerplanung in seinem räumlichen Geltungsbereich ab.

Die Stadt Gau-Algesheim ist sich in diesem Zusammenhang bewusst, dass durch diese Vorgehensweise die vorherigen Regelungen lediglich ersetzt und nicht aufgehoben werden und somit diese Regelungen im Falle einer Unwirksamkeits- oder Nichtigkeitsfeststellung in einem gerichtlichen Verfahren, wiederaufleben und unverändert fortgelten werden.

G. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der vorliegenden Änderung liegen im Grundsatz dieselben städtebaulichen Zielvorgaben wie dem Ursprungsbebauungsplan zu Grunde.

Konkret hat die Änderung darüber hinaus die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen und damit die Anpassung der Festsetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden auch in verdichteter Bauweise zum Ziel.

Der Ursprungsbebauungsplan „In der Eichenbach“ sowie die erste und zweite Änderung sollen eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Geltungsbereich soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Wohngebiet 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),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung,
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- Baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Die Stadt beabsichtigt, das Grundstück der ehemals geplanten Kindertagesstätte zu Wohnzwecken zu nutzen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche (Straße Am Birnbaum). Eine eventuelle Aufteilung des Grundstücks soll je nach geplanter Art der Bebauung möglich sein.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück soll mehr Flexibilität bei der Errichtung von Wohngebäuden in verdichteter Bauweise erzielt werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Umlegung der im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten Parkplatzflächen.

Die Festsetzung der Grünflächen im Ursprungsbebauungsplan im Süden des Gebiets zum Wirtschaftsweg hin sowie im Westen in Überlagerung mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sollen im Rahmen der 2. Änderung wieder

aufgenommen werden. Die Grünfläche im Westen wird hinsichtlich ihrer Breite an die Gebietseingrünungen nach Westen im nördlichen Geltungsbereich angepasst.

H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend werden lediglich die im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung modifizierten Festsetzungen begründet. Bezüglich der weiteren Festsetzungen wird auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplans bzw. der 1. Änderung verwiesen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Geltungsbereich, für den nunmehr die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen ist, wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes einschließlich der allgemein und ausnahmsweise zulässigen sowie der unzulässigen Nutzungen aus der Ursprungsbebauungsplanung übernommen.

Vorliegend werden keine Gründe gesehen, von den im Ursprungsbebauungsplan bzw. der 1. Änderung getroffenen Festsetzungen abzuweichen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Bereich der ehemals geplanten Kindertagesstätte wird hinsichtlich der Festsetzung der GRZ und GFZ sowie der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans bzw. der 1. Änderung für den Bereich der Einfamilienhäuser übernommen. Die Formulierung in der Festsetzung wird lediglich redaktionell auf den vorliegenden Geltungsbereich angepasst.

Die Festsetzung der Grundfläche, die für die Gemeinbedarfsfläche getroffen wurde, entfällt, da für den Geltungsbereich nunmehr das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der GRZ wie im übrigen Allgemeinen Wohngebiet auch getroffen wird.

Für den nördlich angrenzende Wohngebiet (Nutzungsschablone H) bleibt das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich unverändert.

1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den Bereich der Nutzungsschablone E wird die Festsetzung der Bauweise des Ursprungsbebauungsplans bzw. der 1. Änderung für den Bereich der Einfamilienhäuser übernommen. Die Formulierung in der Festsetzung wird lediglich redaktionell auf den vorliegenden Geltungsbereich angepasst. Das neu festgesetzte Baufenster weist nach Norden und Süden einen geringeren Abstand zur Grundstücksgrenze auf, um auch in der der Nord-Süd-Richtung eine höhere Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstücks in verdichteter Bauweise zu gewährleisten.

Innerhalb der Nutzungsschablone H bleibt die Festsetzung der offenen Bauweise mit der Einschränkung auf Einzelhäuser unverändert. Das Baufenster wird nach Süden und Osten vergrößert und an den 3 m - Abstand zur Straße wie auf dem östlich angrenzenden Grundstück angepasst. Mit der Vergrößerung des Baufensters soll die Erschließung des Grundstücks von Süden aus ermöglicht sowie die Flexibilität bei der Bebauung insbesondere bei verdichteter Bauweise erhöht werden.

1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Die bereits im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Nebenanlagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein unkontrolliertes "Zubauen" der Garten- und Vorgartenzonen zu verhindern. Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen wurden auch in den Gebäudevorzonen zugelassen, da es sich hierbei um Nebenanlagen handelt, die typischerweise im Bereich zwischen dem Gebäude und der Straße errichtet werden.

Aufgrund der aktuell verbreiteten Verwendung von Wärmepumpen und auch unterirdischer Regenwasserzisternen wird die Zulässigkeit auch von Zisternen sowie Wärmepumpen in den Gebäudevorzonen ergänzt.

1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die Stadt hat sich dafür ausgesprochen, innerhalb der Nutzungsschablone E keine Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl an Wohneinheiten aufzunehmen, da in diesem Bereich eine verdichtete Bauweise ermöglicht werden soll.

Weiterhin beabsichtigt die Stadt, auf den nördlich angrenzenden Parzellen die Schaffung von verdichtetem und bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wird dieser Teilbereich als Nutzungsschablone H festgesetzt und die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in diesem Bereich auf 10 Wohneinheiten erhöht. Die Festsetzungen der Nutzungsschablone F des Ursprungsbebauungsplans bzw. der 1. Änderung sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

1.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie „Wirtschaftsweg“ werden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die nördlich der Straße „Am Birnbaum“ festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen werden teilweise nach Süden verlegt, um das nördlich angrenzende Grundstück zu vergrößern. Östlich der Nutzungsschablone E werden die Parkplatzflächen wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

1.7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die westliche Parzelle wird wie in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche in Überlagerung der landespflegerischen Maßnahme M1 festgesetzt, sie wird hinsichtlich ihrer Breite an die Gebietseingrünungen nach Westen im nördlichen Geltungsbereich angepasst.

Da Erschließung der Nutzungsschablone E von Norden her die Straße „Am Birnbaum“ erfolgen soll, wird die Festsetzung der Parzelle 559 als öffentliche Grünfläche zur Gebietseingrünung wieder aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

1.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. öffentlichen Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 20 BauGB i. V. m. §§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

Maßnahme M1 - Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft (Gebietseingrünung Westen)

Die Maßnahme M1 orientiert sich eng an der bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes bzw. der 1. Änderung getroffenen Festsetzung M1 und dient neben dem Ausgleich entstehender Eingriffe u.a. auch der Eingrünung / Abgrenzung des Geltungsbereichs zur freien Landschaft sowie als Blendschutz für den angrenzenden vogelschutzgebietsrelevanten Raum.

Maßnahme M2 - Anpflanzung von Einzelbäumen

Die Maßnahme M2 orientiert sich eng an der im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes bzw. der 1. Änderung getroffenen Festsetzung M5.

Die zu pflanzenden Laubbaum-Hochstämme fungieren in Verbindung mit den anzupflanzenden Straßenbäumen im Umfeld des Plangebiets langfristig als Schattenspende und Staubbinder und wirken sich zugleich positiv auf das Ortsbild aus.

Maßnahme M3 - Begrünung und Entwicklung der Grundstücke im Sinne des Natur- und Klimaschutzes

Die Maßnahme M3 orientiert sich eng an der im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes bzw. der 1. Änderung getroffenen Festsetzung M6.

Die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen sowie das Verbot von Kies- und Schottervögärten und die Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wirken sich nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und Ortsbild aus, sondern schaffen auch natürlichen Retentionsraum und erhöhen dabei das Wohlbefinden der dort lebenden Menschen vor Ort.

1.9. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Basierend auf dem Schallgutachten, das im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans erstellt wurde, wird die Festsetzung des Lärmpegelbereichs V aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. der 1. Änderung übernommen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden durch die vorliegende Änderung inhaltlich nicht geändert. Lediglich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke wird in die Festsetzung der Maßnahme M3 (Begrünung und Entwicklung der Grundstücke im Sinne des Natur- und Klimaschutzes) integriert.

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone III des zugunsten der Stadtwerke Bingen abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets (Festsetzungs-Nr.: 402160165, Name: Bingen-Gaulsheim).

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Welzbachs (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes).

Auf der Planzeichnung wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen sowie entsprechende Hinweise in die Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter aufgenommen.

Weiterhin wird der 10 m - Schutzstreifen gemäß § 36 WHG i. V. mit § 31 Abs. 1 LWG nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

4. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die der Umsetzung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen dienen, zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, jedoch aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, sind als Hinweise ohne Festsetzungscharakter im Nachgang zu den Textfestsetzungen in Kapitel D abgedruckt.

I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

In der Begründung zur Ursprungsfassung des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ und „In der Eichenbach, 1. Änderung“ wurden die Auswirkungen dieser beiden Bebauungspläne dargelegt. Ergänzend werden nachfolgend die Auswirkungen der 2. Änderungsplanung dargestellt.

1. 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 Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet:

1.1. Nutzungsordnung

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

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

Die Planänderung umfasst insbesondere die Änderung der Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Wohnnutzung angepasst.

Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Stadt Gau-Algesheim und dem Entwicklungsziel, Wohnraum zu schaffen: So wird durch den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Gewerbebetrieben eine Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung vermieden.

Die Änderungsplanung widerspricht somit nicht gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen.

1.2. Lärm

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten wurden auf der Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen die Lärmimmissionen untersucht, die durch die Bahnstrecken südlich des Plangebietes auf das Plangebiet einwirken sowie die Lärmemissionen der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Werte die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich machen (Lärmpegelbereiche). Mit diesen Festsetzungen wird somit den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

Ergänzend wird angemerkt, dass den Verkehrslärmeinwirkungen eine „freie Schallausbreitung“ zugrunde gelegt wurde, d.h. es können durch eine spätere Bebauung des Plangebiets Abweichungen hiervon eintreten, die dazu führen können, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich werden.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass die Außenbereiche durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen keinen Schutz vor Schalleinwirkungen erfahren.

1.3. Altlasten

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

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.

1.4. Radon

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.

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

1.5. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gewährleistet.

Der bauliche Brandschutz für die geplanten Gebäude ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens nachzuweisen.

2. 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.

Im vorliegenden Geltungsbereich wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung auch von Wohngebäuden in verdichteter Bauweise geschaffen, um die Ausweitung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt zu ermöglichen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich der vormals geplanten Kindertagesstätte sind bewusst offen gehalten, um bei geänderter Nachfrage Einfamilienhäuser oder Wohnhäuser in verdichteter Bauweise (Doppelhäuser, Ketten- oder Reihenhäuser) errichten zu können.

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

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

Im Kontext der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ getroffenen Festsetzungen ist zusammenfassend festzustellen, dass den Belangen der Kinderfreundlichkeit auch im Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung ausreichend Rechnung getragen wird.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie die getroffenen Festsetzungen zur Bauweise erlauben darüber hinaus die Möglichkeit der eventuellen Ansiedlung von weiteren dem Gebiet dienenden Einrichtungen.

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

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ ist der Fund einer römischen Münze sowie die Funde von Zeltgräbchen eines neuzeitlichen Heerlagers bekannt, daher kann das Vorhandensein weiterer archäologischer Funde auch im vorliegenden Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass zum einen der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie anzuzeigen ist, zum anderen wird eine frühzeitige geomagnetische Prospektion des Geländes empfohlen, um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden.

Sollten archäologische Befunde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen und darauf, dass die Befunde diese durch die Fachbehörde wissenschaftlich zu dokumentieren und auszugraben sind.

5. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite werden in der vorliegenden Änderung die im Ursprungsbebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen vorhandenen Regelungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht verändert.

Ebenso wurden in diesem Bereich die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen übernommen bzw. geringfügig angepasst. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch die Änderung nicht zu fürchten.

6. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

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

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

Die Versorgung des Geltungsbereichs 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 Geltungsbereichs erfolgt im Trennsystem.

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

J. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Besitzverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.