



BEBAUUNGSPLAN

"Vor Gemärk"



BEGRÜNDUNG
21. Dezember 2021



INHALTSVERZEICHNIS

	Verfahrensspiegel	Seite	2
I.	Räumlicher Geltungsbereich	Seite	3
II.	Ziele und Zwecke	Seite	3
III.	Beschreibung des Bestands	Seite	4
IV.	Baugrundgutachten	Seite	6
V.	Bodenuntersuchung auf Kupfer	Seite	7
VI.	Potentielle Radonbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	Seite	7
VII.	Regenwasserbewirtschaftung	Seite	9
	. Außengebietsentwässerung		
	. Baugebietsentwässerung		
	. Renaturierung des Goldbachs		
VIII.	Artenschutzrechtliche Bewertung / Belange des Umweltschutzes	Seite	11
	. Umweltauswirkungen		
	. Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes		
	. Vermeidungs- Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen		
IX.	Voraussetzung für die Aufstellung	Seite	14
	. § 2 Abs. 1 BauGB		
	. Regionaler Raumordnungsplan / Umnutzung von Landwirtschaftsflächen		
	. Umnutzung von Rebflächen / Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz eines Betriebes		
	. § 13b BauGB		
X.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Seite	23
	. Art der Baulichen Nutzung		
	. Maß der baulichen Nutzung		
	. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen		
	. Mindestgröße der Baugrundstücke		
	. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen		
	. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		
	. Erschließung		
	. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, mit der Zweckbestimmung "Retentionsraum und Renaturierung Goldbach"		
	. Öffentliche Grünflächen		
	. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers		
	. Flächen für die Landwirtschaft		
XI.	Grünordnerische Festsetzungen	Seite	42
	. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		
	. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		
XII.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO	Seite	45
XIII.	Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB	Seite	45
	. Angrenzendes Rutschgebiet		
	. Potenzielle Radonbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)		
XIV.	Festsetzung nach § 9 Abs. 6 BauGB	Seite	46
	. Abwasserbeseitigung (§§ 49-54 Landeswassergesetz)		
	. Transportleitung		
	. Archäologische Belange		
XV.	Vermerk	Seite	47
XVI.	Bodenordnung	Seite	47
XVII.	Flächenbilanz	Seite	47
XVIII.	Bilanzierung der Kosten	Seite	48
XIX.	Zusammenfassung	Seite	49

Anlagen zur Begründung

Anlage 1	Bemessungsgrundlage der Höhen baulicher Anlagen
Anlage 2	Skizze Höhenentwicklung Gelände
Anlage 3	Bebauungsplan "Am Alten Brunnen" - 2012
Anlage 4	Abrundungssatzung "Albig Süd" - 1986
Anlage 5	Abrundungssatzung "An der Alzeyer Porte" - 1995
Anlage 6	Bebauungsplan "Antoniterhofstraße Süd" - 2006

VERFAHRENSSPIEGEL

Aufstellungsbeschluss nach § 13b BauGB	11.06.2018 u.	23.05.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	19.07.2018 u.	06.06.2019
Verabschiedung des Vorentwurfs des Bebauungsplans für das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB		23.05.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gem. § 3 Abs. 1 BauGB	30.08.2019 -	23.09.2019
Bekanntmachung Nachrichtenblatt Nr. 34		22.08.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB		22.08.2019
Erörterung der Anregungen		25.05.2020
Mitteilung der Entscheidung	27.05.2020 u.	11.03.2021
1. Öffentliche Auslegung		
Offenlegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB		07.10.2021
Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Nachrichtenblatt Nr. 43		28.10.2021
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB		25.10.2021
Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB	05.11.2021 -	06.12.2021
Prüfung der Stellungnahmen		21.12.2021
Mitteilung der Entscheidung		
Abschließender Satzungsbeschluss		21.12.2021
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses		

Ortsgemeinde Albig



B E G R Ü N D U N G

(Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan "Vor Gemärk"

21. Dezember 2021

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Albig hat am 11.06.2018 im beschleunigten Verfahren, gemäß § 13b BauGB, die Aufstellung des Bebauungsplans "Vor Gemärk" beschlossen.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemeinde Albig folgende Flurstücke:

Flur 11 Nrn. 81 (Wirtschaftsweg), 82, 83, 84, 85, 86/2 (Wirtschaftsweg), 87/2 (Wirtschaftsweg), 96, 97/1, 97/2, 97/3, 98 und 99, alle teilweise;

Flur 40 Nrn. 96, 95, 94 und die Nr. 98/1 teilweise;

Flur 42 Nrn. 654, 655, 656/1, 657/1, 659/1 und die Nrn. 652 (Goldbach) und 653 (Wirtschaftsweg) teilweise.

II. Ziele und Zwecke

Um der stetigen Nachfrage nach Bauland nachzukommen, beabsichtigt die Ortsgemeinde Albig ein neues Baugebiet auszuweisen. Hierfür wird ein Bebauungsplan aufgestellt, er ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Neben der Festsetzung von Baugebieten soll eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagwasser festgesetzt werden, welche die Renaturierung des Goldbachs mit sich bringt.

In den Geltungsbereich werden ebenfalls landwirtschaftliche Restflächen, die aufgrund der Planung nicht mehr in der gleichen Art wirtschaftlich genutzt werden können, einbezogen, um gegebenenfalls eine Übernahme durch die Gemeinde zu ermöglichen.

Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgen.

III. Beschreibung des Bestands

Die zu überplanenden Flächen entwickeln sich südöstlich bzw. südlich des Ortsrands der Ortsgemeinde Albig

- im **Westen** an den Ortsrand des Baugebietes "Am Alten Brunnen" - Bebauungsplan "Am Alten Brunnen"- 1994, das durch ein allgemeines Wohngebiet, eine Fläche mit Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und eine Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet ist. Innerhalb dieser Fläche steht in rund 48 m Abstand zum Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Halle.
- im **Nordwesten**
 - o an gewerblich genutzte Flächen und an Wohngebäude - Bebauungsplan "Antoniterhofstraße Süd" - 2006. Diese angrenzende Bebauung und Nutzung entspricht die eines Mischgebietes, gemäß § 6 BauNVO
 - o an die Abrundungssatzung " An der Alzeyer Pforte". Eine 1995 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene landwirtschaftliche Halle prägt diesen Bereich und entwickelt sich in rd. 30 m Abstand zum Planungsgebiet
 - o an gemischte Bauflächen, die durch Wohnbebauung, eine gewerblich genutzte Lagerhalle sowie durch eine Kindertagesstätte geprägt sind; Abrundungssatzung "Albig Süd" -1986.
- im **Norden**, getrennt durch den Mühlberger Weg - ein Wirtschaftsweg, an Weinberge und an einen Reitplatz
- im **Osten**, im steileren Bereich, an Weinberge und im flacheren Bereich an intensiv genutzte Flächen für die Landwirtschaft
- im **Süden** an intensiv genutzte Flächen für die Landwirtschaft und getrennt durch einen Wirtschaftsweg an eine Kleingartenanlage.

Das Plangebiet selbst ist durch Weinberge und intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen geprägt. Am tiefsten Punkt des Geltungsbereiches verläuft quer durch den westlichen Bereich, von Süden nach Norden, der Goldbach - ein Gewässer dritter Ordnung G III mit Bachbegleitgrün.

Das Areal ist Richtung Norden über einen Wirtschaftsweg, in Verlängerung der Alzeyer Pforte und Richtung Westen über einen Wirtschaftsweg, in Verlängerung der Straße "Am alten Brunnen" erschlossen und somit auch überörtlich erschlossen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist über den Mühlberger Weg, welcher über die Antoniterhofstraße zu erreichen ist, erschlossen.

Morphologie

Das Plangebiet entwickelt sich auf einer westlich exponierten Hanglage zwischen den Höhenlinien 176,25 m ü. NN und 192,50 m ü NN. Der nördliche Teil neigt sich zum Mühlberger Weg hin und der südliche Teil dem Goldbach hin. Das Gelände mit rund 15% Neigung im Norden flacht zum Bach hin ab, bis es nahezu eben wird.

Aufgrund des Reliefs entwässert sich die südliche Fläche Richtung Goldbach, wobei quer durch die Fläche, in Ost-West Richtung, bei seltenen Regenereignissen mit wild abfließendem Außengebietswasser mit einer mäßigen, zum Teil bis hohen Abflusskonzentration zu rechnen ist.

Sicher nachgewiesenes Rutschgebiet

Östlich, außerhalb des Geltungsbereiches, liegt ein sicher nachgewiesenes Rutschgebiet.

Altlastverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind dem Gemeinderat der Ortsgemeinde Albig keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverunreinigungen oder Verdachtsflächen bekannt. Der Pla-

nungsbereich ist im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutzkataster (BO-KAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst, dennoch können sich im Bereich dieser Flurstücke nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden. Auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 wird hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.

Radonpotential

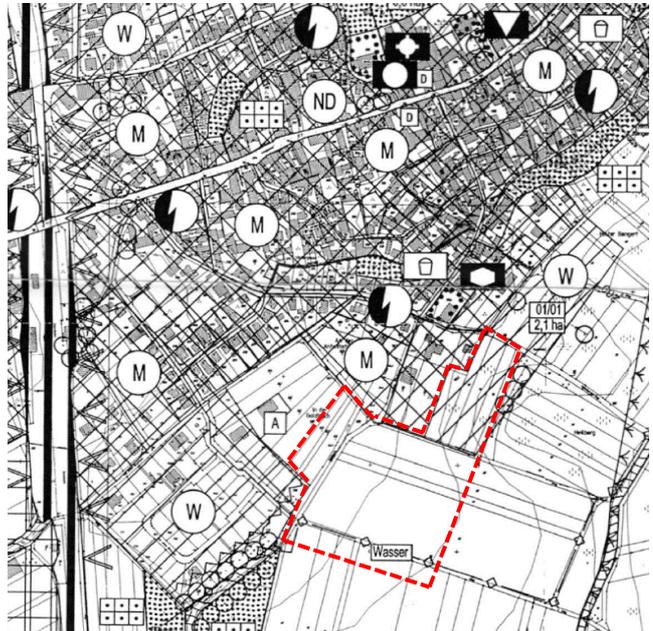
Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Radonpotential 10 bis 40 kBq/m³ (Radonvorsorgegebietsklasse RVK I - Radonvorsorgegebietsklassifizierung des Bundesamtes für Strahlenschutz).

Bestehende Rechtsverhältnisse

- Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land ist die nördliche Fläche als Wohnbaufläche und der Rest als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine überörtliche Versorgungsleitung "Wasser".

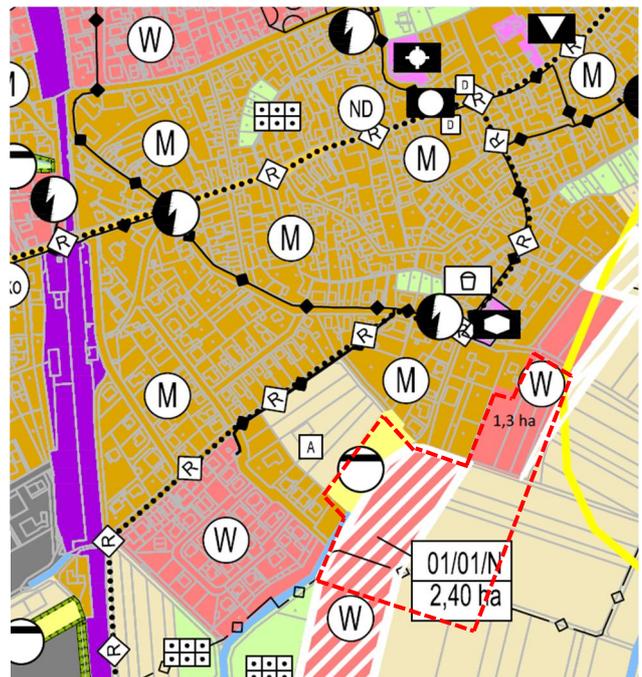
Abbildung 1:
Ausschnitt des aktuellen Flächennutzungsplans
Verbandsgemeinde Alzey-Land,
Ortsgemeinde Albig



Der Bebauungsplan ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Im Vorentwurf der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Alzey-Land, Stand 30.08.2017, ist die Darstellung von Wohnbauflächen im Norden, insgesamt 1,3 ha, beibehalten worden. Im südlichen Bereich ist östlich eine Ausweitung der Entwicklung der Wohnbauflächen um eine Größe von rd. 2,4 ha, die in einer Fläche für die Landwirtschaft übergeht, dargestellt. Westlich des Goldbachs ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

Abbildung 2:
Ausschnitt des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans
Stand 30.08.2017
Verbandsgemeinde Alzey-Land,
Ortsgemeinde Albig



- Bebauungsplan "Am Alten Brunnen"

Der westliche Teil des Geltungsbereiches - Flur 42 Flurstücke Nrn. 654, 655, 656/1, 657/1, 659/1 sowie Nr. 652 (Goldbach) teilweise - überlagert teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Alten Brunnen". Diese Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bachlauf mit dem Bachbegleitgrün ist als Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, wobei diese mit einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern überlagert ist.

- Wasserleitung

Quer durch das Plangebiet, von Westen nach Osten, verläuft in Verlängerung der Straße "Am Alten Brunnen", entlang des Wirtschaftswegs, eine überörtliche Wasserversorgungsleitung.

Ansonsten bestehen innerhalb des Geltungsbereiches keine weiteren rechtswirksamen Bauleitpläne.

IV. Baugrundgutachten

Das für das Baugebiet erstellte Baugrundgutachten stellt fest:

"Das untersuchte Gelände liegt direkt unterhalb eines sicher nachgewiesenen Rutschgebietes, dargestellt in der "Hangstabilitätskarte von Rheinhessen" des Landesamts für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz. Morphologische Hinweise auf aktuelle Massenbewegungen (z.B. Buckel, Wellen etc.) sind hier jedoch nicht festzustellen."

"Eine Bebauung / Erschließung des untersuchten Geländes ist unter Berücksichtigung der Aussagen dieses Gutachtens grundsätzlich möglich. Allerdings sind im Hinblick auf die Problematik der Hangstabilität besondere Maßnahmen und Vorkehrungen erforderlich.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz hat 2005 diesbezüglich eine Broschüre herausgegeben: "Sicher Bauen in Rheinhessen - Maßnahmen bei Hangrutschgefährdung".

Vor allem bei zukünftigen, baulichen Eingriffen in den Hang (z.B. Baugruben, Kanalgräben, Geländegrabungen und -aufschüttungen), wäre es im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches nicht auszuschließen, dass hier neue Hangbewegungen aktiviert werden könnten. Die bergseitigen Einschnitte bzw. talseitigen Aufschüttungen in Hangbereichen sollten eine Größenordnung von 1,5 m Höhe im Endzustand nach Möglichkeit nicht überschreiten.

Im Gutachten erfolgen allgemeine Hinweise für den Straßenbau, für den Kanalbau und für die grundsätzliche Bebaubarkeit, welche ebenfalls für das geplante Neubaugebiet zu beachten sind, u. a., dass für die einzelnen Bauvorhaben entsprechend abgestimmte Baugrundgutachten dringend angeraten werden.

Die 8 durchgeführten Bohrungen zeigen folgende schematische Profile:

- Oberboden / Ackerboden - 0,2 bis 1,2 m mächtig
- Tertiäre Schluffe und Tone, sandig, mit Sandlagen, zum Teil nass und wasserführend, meist steif bis halbfest, bereichsweise Aufweichungen, grünlich grau bis ocker- und graubraun, zur Teil rostfleckig.
- Die Analysenergebnisse zweier Mischproben, aus dem Hangbereich und aus dem Talbereich, können als Z0 - Material deklariert werden.

Zum Zeitpunkt der Geländeuntersuchung, Ende Februar 2020, wurden in den Bohrungen Stau- bzw. Grundwasser im Bereich des westlichen, tieferen Geländes bereits ab einer Tiefe von 0,7 - 1,4m

unter momentanem Gelände erbohrt. Die zum Teil festgestellten Rostflecke weisen jedoch auf temporäre Schichtwasser, in unterschiedlichen Tiefenlagen, vor allem in den innerhalb des Tons eingeschalteten Sandlagen, hin.

"Eine Versickerung von Niederschlagwässer sollte in den oberen Hanglagen wegen der nicht auszuschließenden Problematik der Hangstabilität grundsätzlich nicht erfolgen.

Im Bereich des tieferen, westlichen Geländes gestaltet sich die Möglichkeit ebenfalls schwierig, da hier zum einem das Grundwasser relativ hoch ansteht. Zum anderen besteht der Untergrund aus nur sehr gering wasserdurchlässigen Tonen und Schluffen. Daher sollte eher die Möglichkeit einer Rückhaltung nachgedacht werden."

Das Baugrundgutachten vom April 2020 - Geotechnik BFW GmbH - liegt den Unterlagen bei und kann eingesehen werden.

V. Bodenuntersuchung auf Kupfer

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches (Flur 40) war ursprünglich durch Weinberge geprägt. Aufgrund des Hinweises der Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd vom 31.10.2018, dass in Weinbergen, in denen Kupfer als Pflanzenschutzmittel ausgebracht wurde, grundsätzlich mit hohen Bodengehalten an Kupfer gerechnet werden muss, wurde in Abstimmung mit der SGD-Süd eine chemische Analyse an Bodenmischproben innerhalb des Geltungsbereiches Teil I, hinsichtlich deren Kupfergehalt durchgeführt. Die Geotechnik BFW GmbH wurde hierfür beauftragt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Die gutachterliche Stellungnahme vom 22.08.2017 stellt fest: "Die Beprobung mittels mehrerer Kurzbohrungen erfolgte am 27.07.2017. Die ermittelten Kupfergehalte von 2,0 bis 20,5 mg/kg TS liegen alle deutlich unterhalb des von der SGD Süd genannten Grenzwertes von 200 mg/kg. Demnach sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich."

Damit ist die oben genannte Forderung des Baugesetzbuches erfüllt.

Die gutachterliche Stellungnahme vom August 2017 - Geotechnik BFW GmbH - liegt den Unterlagen bei und kann eingesehen werden.

VI. Potenzielle Radonbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Auf Anregung des Landesamt für Geologie und Bergbau vom 02.11.2016 wurde zur Durchführung von Radonmessungen GeoConsult Rein beauftragt, da die Radonpotentialkarte 2013 des Landesamtes für Geologie und Bergbau für den Bereich des Bebauungsplans ein erhöhtes, lokal hohes Radonpotential ausweist.

Der nördliche Teil des Plangebietes wurde 2017 untersucht. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit Radonpotential 10 bis 40 kBq/m³ (Radonvorsorgegebietsklasse RVK I - Radonvorsorgegebietsklassifizierung des Bundesamtes für Strahlenschutz). Diese Feststellung wurde nachrichtlich gekennzeichnet - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - (siehe beiliegende gutachterliche Stellungnahme vom August 2017 - GeoConsult Rein).

Aufgrund der Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen, werden im Gutachten präventive Maßnahmen empfohlen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen. Darauf wird im Plan hingewiesen. Diese Maßnahmen stellen jedoch für private Bauvorhaben keinen

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte, in Anlehnung an DIN 18195, mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.
- Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte ganz besonders für Gebäude ohne Unterkellerung deshalb gelten, weil in diesen, im statistischen Mittel, die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind.

Die gutachterliche Stellungnahme vom August 2017 - GeoConsult Rein - liegt den Unterlagen bei und kann eingesehen werden.

VII. Regenwasserbewirtschaftung

Das Plangebiet entwässert sich auf Grund der Morphologie in zwei Richtungen; der nördlichste Teil (Bereich der Flächen für die Landwirtschaft) in Richtung Mühlberger Weg und der südliche Teil Richtung Goldbach.

Außengebietsentwässerung

Nördlicher Teil

Aufgrund der im Plan getroffenen Festsetzung, Flächen für die Landwirtschaft, ergeben sich gegenüber dem heutigen Zustand keinen Änderungen, sodass keine besonderen oder zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

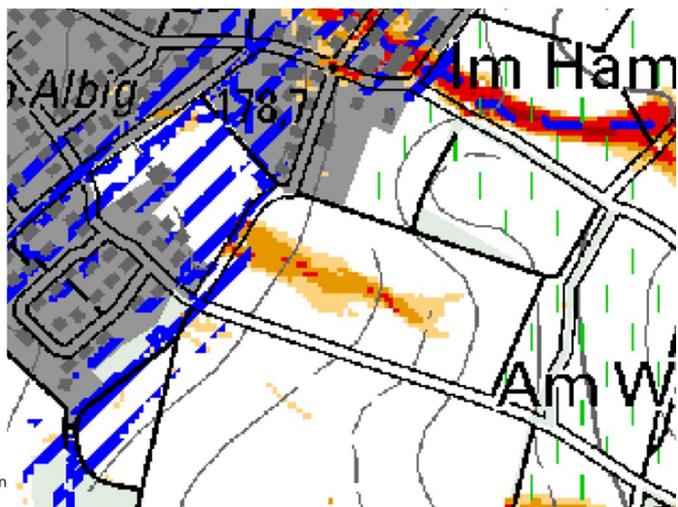
Südlicher Teil

Bei seltenen Regenereignissen ist quer durch die Fläche, in Ost-West Richtung, mit wild abfließendem Außengebietswasser mit einer mäßigen, zum Teil bis hohen Abflusskonzentration zu rechnen. Der bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Gefährdung durch Starkregen wurde im Bebauungsplan Rechnung getragen. Wasser aus dem Außengebiet kann, entlang des natürlichen Gefälles, durch eine von Bebauung freigehaltene Grünfläche, bzw. auch über die geplante Straße, möglichst schadlos in Richtung Goldbach abfließen (Notwasserweg).

Das aus dem Außengebiet dem Neubaugebiet zufließende Wasser wird nicht durch die geplante Retention geleitet, um einen hohen Drosselabfluss zu vermeiden. Die vorgesehenen Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung werden so angeordnet, dass Außengebietswasser, wie im Bestand, ungehindert abfließen kann.

Abbildung 4
Auszug aus der Karte
"Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche" Juli 2018 - Landesamt für Umwelt

 potenziell überflutungsgefährdete Bereiche entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen (EZG mind. 20 ha; Überstau 1 m; Extrapolation 50 m)



Es ist heute bereits mit gelegentlichen Anstiegen des Grundwasserspiegels und gelegentlicher Verschärfung des Hochwasserabflusses in dem tiefer gelegenen Bereich, westlich der Alzeyer Pforte bzw. westlich deren Verlängerung, zu rechnen. So ist im südlichen Bereich des Bebauungsplans "Antoniterhofstraße Süd", entlang des Goldbachs, der 10 m-Bereich des Gewässers bereits als Fläche für Maßnahmen festgesetzt worden, um im Sinne des Wassergesetzes den Entwicklungsraum des Goldbachs zu sichern.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz trug, in Absprache mit dem örtlichen Bauern- und Winzerverein, folgende Anregung vor: Auf den östlich angrenzenden Rebflächen kommt es häufig zu Schäden durch Vernässungen. Bei der Konzeption der Wohngebietsentwässerung ist dieser Aspekt zu berücksichtigen. Möglicherweise können von den Winzern vorgesehene Drainageleitungen an das Entwässerungssystem angeschlossen werden. Seitens der SGD Süd wird klargestellt, dass der Anschluss der Drainageleitungen in dieser Form, also an den Regenwasserkanal, nicht zugestimmt wird. Die Erlaubnis zur Entwässerung wird ausschließlich nur für das geplante Baugebiet erteilt. Die angedachte Drainageleitung zur Verhinderung von Vernässung der Rebflächen und Ableitung des anfallenden Drainagewassers ist ggf. durch eine unabhängige Maßnahme vorzusehen. Ein zusätzlicher Anschluss von Oberflächenabfluss darf jedoch nicht erfolgen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 24.09.2019 und **im Rahmen** der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.12.2021 wies die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz darauf hin, dass mögliche Drainageleitungen, welche momentan die Ackerflächen in den Goldbach entwässern, auf jeden Fall für die problemlose Bewirtschaftung der verbleibenden Restflächen zu erhalten sind und mögliche entstehende Nässestellen in der Folge zu beheben. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen und soll auf der Vollzugsebene berücksichtigt werden.

Baugebietsentwässerung

Die Leistungsfähigkeit des Goldbachs wurde durch ein Gutachten festgestellt und bei der Konzeptplanung für die abwassertechnische Erschließung des Neubaugebietes berücksichtigt. Um einer Verschärfung des Hochwasserabflusses im Goldbach durch das Neubaugebiet zu begegnen, wurden die Retentionsflächen geplant.

Siehe beiliegende Studie " Niederschlag-Abflussmodellierung des Einzugsgebietes des Goldbachs in der Ortsgemeinde Albig" vom Juli 2016 - Igr.

Siehe beiliegende Studie " Abwassertechnische Erschließung des Baugebiets "Vor Gemärk" in der Gemeinde Albig - Regenwasserbewirtschaftung" vom Juni 2019 - Igr.

Nördlicher Teil

Aufgrund der im Plan getroffenen Festsetzung, Flächen für die Landwirtschaft, ergeben sich gegenüber dem heutigen Zustand keine Änderungen, sodass keine besonderen oder zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Südlicher Teil

Für das Baugebiet erfolgt der Ausgleich der Wasserführung entlang des Goldbachs auf mehreren Retentionsflächen, mit Einleitung des gedrosselten Abflusses in das Gewässer III. Ordnung Goldbach. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht geplant, da im Bereich des tieferen, westlichen Geländes die Möglichkeit einer Versickerung sich schwierig gestaltet, da hier zum einen das Grundwasser relativ hoch ansteht und zum anderen der Untergrund aus nur sehr gering wasserundurchlässigen Tonen und Schluffen besteht.

Da der Goldbach wenige hundert Meter weiter in eine Verrohrung gefasst ist, die bei einem 100-jährigen Abfluss des Baches ihre Kapazitätsgrenze erreicht, darf durch das geplante Baugebiet keine weitere Verschärfung der Abflusssituation entstehen.

Mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion in Mainz wurde aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit des Goldbachs eine Wiederkehrzeit von 100 Jahren für die Bemessung der Regenwasserbewirtschaftung für das Baugebiet festgesetzt. Für den einzuleitenden Drosselabfluss der Rückhaltung wird eine Berechnung des Urabflusses mit 10 l/s x ha angesetzt.

Bei Annahme einer Einstautiefe von 0,5 m und einer Böschungsneigung von 1:3, wäre zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers ein rechteckiges Becken mit einer Fläche von ca. 2 000 m² erforderlich. Im Bebauungsplan ist für die Regenwasserbewirtschaftung und Renaturierung des Goldbachs eine Fläche von 6 182 m² vorgesehen.

Siehe beiliegende Studie " Abwassertechnische Erschließung des Baugebiets "Vor Gemärk" in der Gemeinde Albig - Regenwasserbewirtschaftung" vom Juni 2019 - Igr.

Das Plangebiet wird entsprechend den Empfehlungen des Baugrundgutachtens im Trennsystem entwässert. Das anfallende Regenwasser von Dachflächen sowie von versiegelten Hof- und Wegeflächen darf nicht versickert werden und ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten, wenn es nicht zur Brauchwassernutzung in Zisternen zurückgehalten wird.

Renaturierung des Goldbachs

Durch eine Verlegung und Renaturierung des Goldbachs nach Nordwesten, an den äußeren Rand des Bebauungsplans und aufgrund der Tatsache, dass der Wirtschaftsweg durch die zukünftigen Erschließungsstraßen ersetzt werden kann, wird ausreichend Fläche für den benötigten Rückhalt erzeugt und den geforderten Gewässerentwicklungskorridor geschaffen.

Für die Renaturierung ist ein Plangenehmigungsverfahren bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms durchzuführen. Die Planungen werden frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz abgestimmt. Voraussichtlich ist eine Förderung der Maßnahme aus der Aktion Blau Plus möglich. Die geplante und noch genauer festzustellende Fläche fungiert nicht als Ausgleichsmaßnahme.

Die von der SGD Süd vorgetragene Empfehlung vom 20.09.2019, das Gewässer inkl. des Renaturierungsbereichs gesondert im B-Plan auszuweisen, kann noch nicht befolgt werden und wurde zurückgewiesen.

Die bereits sehr fortgeschrittene Planung zur Regenwasserbewirtschaftung (Außengebietsentwässerung und Baugebietsentwässerung) stellt ein Konzept dar, welche jedoch noch nicht so konkretisiert ist, dass eine genaue Abgrenzung zwischen der tatsächlich erforderlichen Regenrückhaltefläche und dem Renaturierungsbereich mit dem neuen Verlauf des Goldbachs derzeit dargestellt werden könnte. Der zur Verfügung stehende schmale Korridor erlaubt keine großzügige Planung, so dass eine auf dieser Ebene festgesetzte Unterscheidung bei der Konkretisierung der Planung und bei der Realisierung möglicherweise zu teilweise unüberwindbare Konflikten führen würde.

Die Anregung wird nicht befolgt, die Konkretisierung der Planung wird auf einer anderen Ebene, als auf der des Bebauungsplans, in Abstimmung mit der SGD Süd, erfolgen. Hierbei bleibt ein größerer Spielraum bei der Planung gewahrt.

Auf Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 02.12.2021 wird dieser gesamte Bereich nicht wie ursprünglich als "Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier Rückhaltung von Niederschlagswasser", sondern als „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ mit der Zweckbestimmung „Retentionsraum und Renaturierung Goldbach“ ausgewiesen. Diese Fläche wird mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „Retentionsraum und Renaturierung Goldbach“ überlagert.

VIII. Artenschutzrechtliche Bewertung / Belange des Umweltschutzes

Umweltauswirkungen

- Fläche und Boden

Bei Umsetzung der Planung ist von den üblichen Auswirkungen eines Baugebietes auf alle Schutzgüter auszugehen. Mit der Versiegelung von Fläche und Boden ist der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen und Bodenfunktionen verbunden.

- Wasser

Weiterhin ändert sich beim Schutzgut Wasser das Retentionsvermögen und die Grundwasserneubildung innerhalb des Gebietes, die Beeinträchtigungen bleiben durch die umfangreichen Rückhaltemaßnahmen aber gering. Durch die Neuversiegelung und Bebauung sind geringe Veränderungen bei Luft und Klima zu erwarten. Durch die im Vergleich zur bestehenden Bebauung geringe Überbauung und die größeren Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes, sind hier aber nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Tiere und Pflanzen

Die Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf Tiere und Pflanzen sind insgesamt gering. Für die Feldlerche sowie für Reptilien sind zur Vorsorge und zur Vermeidung von möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten und Beeinträchtigungen neben Empfehlungen ebenfalls verschiedene Maßnahmen umzusetzen und zu beachten.

- Landschaft

Die Auswirkungen auf die Landschaft sind aufgrund der nur wenig exponierten Lage und der Anbindung an die bestehende Bebauung insgesamt gering.

- Menschlichen Gesundheit

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind insgesamt nicht zu erwarten. Zur Vorsorge werden allerdings bauliche Maßnahmen aufgrund eines erhöhten Radonpotenzials empfohlen.

Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

- Avifauna

Der Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie eines Umweltschadens gemäß § 19 BNatSchG ist für die genannten Tierarten, unter Berücksichtigung genannter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen, wobei für Feldlerchen, die im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden konnten, populationsstützende Maßnahmen empfohlen wurden.

- Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien (Schlingnatter, Zauneidechse, Mauereidechse) ist auf Grundlage der beschriebenen Maßnahmen ein Vorkommen nicht zu erwarten, womit der Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nach aktuellem Stand mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

- Amphibien

Der Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie eines Umweltschadens gemäß § 19 BNatSchG sind für die genannten Amphibienarten (Wechselkröte, Geburtshelferkröte, Gelbbauchunken, Kammmolch) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

- Säugetiere

Der Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie eines Umweltschadens gemäß § 19 BNatSchG ist für die genannten Säugetierarten (Feldhamsters, Wildkatze, Haselmäuse, Fledermausarten), unter Berücksichtigung genannter Vermeidungsmaßnahmen, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

- *Schmetterlinge*

Der Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie eines Umweltschadens gemäß § 19 BNatSchG sind für die genannten Schmetterlingsarten (Quendel-Ameisenbläuling, Spanische Flagge) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

- *Käfer*

Der Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie eines Umweltschadens gemäß § 19 BNatSchG sind für die genannten Käferarten (Hirschkäfer, Eremit) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

- *Pflanzen*

Geschützte Pflanzen können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Der Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie eines Umweltschadens gemäß § 19 BNatSchG ist somit ebenfalls ausgeschlossen.

Vermeidungs- Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen können zur Vermeidung von vorhabenbedingten erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter bzw. Minimierung deren Auswirkung führen und sind zu beachten:

- Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vor zu hohen Radonkonzentrationen in den Innenräumen der Gebäude
- Beschränkung der Bebauung und Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten in gepflasterter oder wassergebundener Bauweise
- Vorsorgender Bodenschutz während der Bauphase
- Einhalten der Rodungszeiten gem. § 39 BNatSchG
- Vermeidung von Streulicht und Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED- oder der Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Tiefdrucklampen)
- Anbringen von künstlichen Nisthilfen (für Vögel und Fledermäuse) im Bereich der öffentlichen Grünflächen.

Zusätzlich wurde empfohlen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Feldlerche, eine Anlage von mindestens 4 – 5 Lerchenfenstern auf einer Fläche von ca. 1 ha auf Ackerflächen innerhalb der Gemeinde (Entfernung bis max. 2 km), sowie eine Anlage von einem mindestens 6 m breiten und 100 m langen Blühstreifen im gleichen Gebiet anzulegen.

Die gutachterliche Prüfung der Belange des Umweltschutzes und des speziellen Artenschutzes vom 02. November 2020 - gutschker & dongus GmbH- liegt den Unterlagen bei und kann eingesehen werden.

IX. Voraussetzung für die Aufstellung

Um der stetigen Nachfrage nach Bauland nachzukommen, beabsichtigt die Ortsgemeinde Albig ein neues Baugebiet auszuweisen. Hierfür erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren -. Dieser ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten.

- § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, ist erforderlich, um teilweise der hohen Nachfrage an Baugrundstücken nachzukommen - wöchentlich erreichen die Ortsgemeinde mehrere Anfragen nach Grundstücken-. Ziel der Gemeinde ist es, sich entsprechend dem Eigenbedarf weiterzuentwickeln und der einheimischen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, die Möglichkeit anzubieten, dort weiterhin leben zu können und dadurch einem Wegzug der Bevölkerung mangels Angebot an Bauland entgegenzuwirken. Derzeit ist ein geringfügiger Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen. Damit soll positiv Einfluss auf die Bewohnerstruktur und auf die Bevölkerungsentwicklung genommen werden. Dies stellt ein für die Planung sprechendes gewichtiges öffentliches Interesse dar.

- Regionaler Raumordnungsplan / Umnutzung von Landwirtschaftsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entwickelt sich nach den Darstellungen des regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2016 innerhalb von sonstigen Landwirtschaftsflächen zwischen Siedlungsflächen Wohnen im Westen und einem Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild im Osten.

Bei der Abwägung sind die Belange der Landwirtschaft und des Umweltschutzes berücksichtigt worden. Es wurde überprüft, ob die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen für Wohnzwecke nur im notwendigen Umfang, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, erfolgt ist. Die Möglichkeit zur Entsiegelung von genutzten Böden wurde überprüft. Flächen, die zur Entsiegelung von Böden als Kompensation der Neuinanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Böden geeignet wären, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigt worden. Zum Beispiel der Rückbau des Wirtschaftsweges entlang des Goldbachs, welcher aufgrund des Entwurfs größtenteils entfallen kann. Ansonsten sind in der näheren Umgebung sowie in der Ortsgemeinde Albig keine weiteren Flächen zur Entsiegelung vorhanden.

Der Ortsgemeinde Albig wurde die besondere Funktion Wohnen im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe zugewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplans steht nicht im Konflikt mit dem Ziel des Raumordnungsplans.

Alternativplanung:

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land weist eine einzige Wohnbauflächenerweiterung für Albig aus, südöstlich der Gemeinde, die in den aktuellen Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe übernommen wurde. Aufgrund des nachgewiesenen Rutschgebietes und einer potenziellen Gefährdung des geplanten Siedlungsbereiches durch wild abfließendes Wasser, Sturzflut mit hoher bis sehr hoher Abflusskonzentration, hat die Gemeinde von der Planung eines Baugebietes Abstand genommen und den Aufstellungsbeschluss des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Heilberg" aufgehoben.

Der Gemeinde steht kein Alternativstandort für ihre Entwicklung zur Verfügung. Ohne die Realisierung der Planung wäre die Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde gehemmt. Entwicklungspotentiale, wie Leerstände und Baulücken, liegen nicht vor bzw. stehen nicht zur Verfügung.

- Umnutzung von Rebflächen / Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz eines Betriebes

Aufgrund der Angaben des Winzerbetriebs kann festgestellt werden, dass 43 % der durch den Grundstückseigentümer / Betriebsinhaber bewirtschafteten Rebflächen (hier Flurstück Nr. 98/1) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen und dem Betrieb entzogen werden sollen. Die Flächeninanspruchnahme liegt somit über dem regelmäßig bei einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb angenommen Anhaltswert von fünf Prozent, bis zu dem eine Existenzgefährdung regelmäßig ausgeschlossen werden kann. Daher ist hier eine Sonderfallprüfung geboten.

Aufgrund des Landentzugs von 43% ist davon auszugehen, dass die wirtschaftliche Existenz eines Betriebes gefährdet ist. Der Landentzug könnte ebenfalls zu einer Auflösung des Betriebes führen.

Um der Problematik entgegenzuwirken, wurde der nördliche Teil des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. So wurde sowohl der Flächenanteil des Flurstücks Nr. 98/1, welcher durch Abrundungssatzung "Albig Süd" vom 29. September 1986 nicht dem Innenbereich zugeordnet worden ist, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, als auch die landwirtschaftlichen Restflächen, die aufgrund der Planung nicht mehr wirtschaftlich in der gleichen Art genutzt werden können, einbezogen.

Die Größe der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft entspricht etwa der Rebfläche, welche aufgrund der Verwirklichung der Planung als Baugebiet oder Wirtschaftsweg umgenutzt wird. So könnte möglicherweise im Umlegungsverfahren, ohne vorgreifen zu wollen, diese Fläche dem Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 98/1 zugeteilt werden. Gegen diesen Lösungsansatz bestand bis heute keine Bedenken seitens des betroffenen Winzers.

Da jedoch der Umlegung nicht vorgegriffen wird, besteht weiterhin grundsätzlich die Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Betriebes, daher gab es folgende Gesichtspunkte zu überprüfen:

- landwirtschaftlicher Betrieb oder Freizeitbetätigung
- „von seiner Hände Arbeit“
- längerfristige Existenz / Existenzgefährdung
- Bestandsschutz.

Landwirtschaftlicher Betrieb oder Freizeitbetätigung:

Von einem landwirtschaftlichen Betrieb (Nebenerwerbsbetrieb*) kann man erst dann ausgehen, wenn eine Abgrenzung von einer Freizeitbetätigung klar erkennbar ist. Die Betätigung muss eindeutig auf eine Gewinnerzielung ausgerichtet sein.

*weniger als 50 % des Einkommens aus landwirtschaftlicher Tätigkeit

Hierbei ist zu berücksichtigen, inwieweit diese vorliegende Art der Betriebsführung oder Bewirtschaftung dem Inhaber für einen beachtlichen Zeitraum eine gesicherte Existenzgrundlage bietet, die seinen (möglicherweise bescheidenen) Lebensansprüchen genügt, weil er so - ungeachtet betriebswirtschaftlicher Kategorien wie Eigenkapitalbildung und Faktorentlohnung - schlicht „von seiner Hände Arbeit“ leben kann.

Hier kann festgestellt werden, dass die Größe der bewirtschafteten Rebflächen und die erzielte durchschnittliche Ertragsmenge daraufhin deuten, dass es sich nur um einen, wenn auch geringen, zusätzlichen Verdienst handeln kann und dass der Betriebsinhaber und seine Familie, auch bei bescheidenen Lebensansprüchen, „von seiner Hände Arbeit“ nicht leben können.

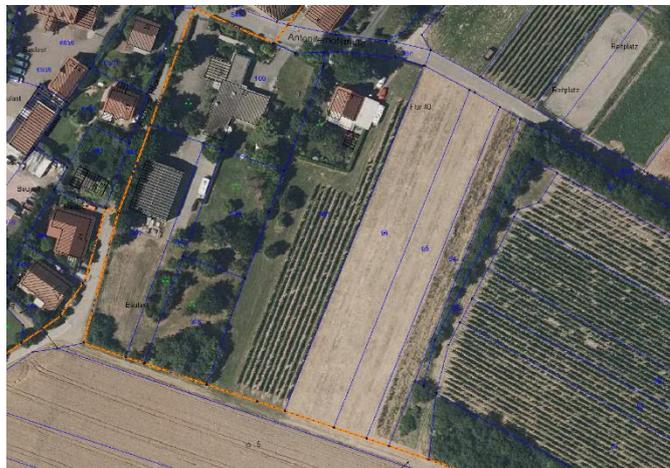
Neben der Größe der bewirtschafteten Flächen deuten einige Tatsachen darauf hin, dass die Betätigung nicht eindeutig auf eine Gewinnerzielung zum Lebensunterhalt ausgerichtet ist.

- Auf dem Flurstück Nr. 98/1 wurde die erste Rebenzeile mit einem außergewöhnlich großen Abstand von mindestens 9 m zu den angrenzenden Flurstücken Nrn. 99/4 und 99/5 angepflanzt.

- Auf dem Flurstück Nr. 98/1 wurde eine Rebenzeile auf einer Länge von 20 m entfernt (Luftbilder Geoportal 12.04.2015 und 30.01.2017). In diesem Bereich wurde ein Stellplatz für einen Wohnwagen errichtet.

Somit wird festgestellt, dass es sich um eine Freizeitbetätigung handelt bzw. keine klare Abgrenzung von einer Freizeitbetätigung erkennbar ist.

Abbildung 4:
Luftbild des angesprochenen
Bereiches
Foto:



„von seiner Hände Arbeit“:

Die Frage stellt sich, ob dieser zusätzliche Verdienst, - der, würde der Bebauungsplan nicht verwirklicht, bereits auf Grund des Alters des Betriebsleiters nur begrenzt weiterhin bestünde - durch den Flächenentzug entfallen bzw. nicht ausgeglichen werden kann. Dies kann verneint werden. Die restliche Fläche außerhalb des Geltungsbereiches, kann weiterhin bewirtschaftet, ggfls. verpachtet werden, sodass mit Veräußerung der Teilfläche des Flurstücks Nr. 98/1 der fehlende Anteil des zusätzlichen Verdienstes ausgeglichen werden kann. Hier kann festgestellt werden, dass der Grundstückseigentümer zum Lebensunterhalt nicht auf die „von seiner Hände Arbeit“ angewiesen ist.

Längerfristige Existenz / Existenzgefährdung:

Hinsichtlich der längerfristigen Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes in der Hand des Betriebsleiters muss festgestellt werden, dass, wie oben beschrieben, keine klare Abgrenzung von einer Freizeitbetätigung erkennbar ist, der Betriebsleiter von dem Gewinn nicht leben kann und dadurch der Betrieb bereits heute nicht existenzfähig bzw. im eigentlichen Sinn kein landwirtschaftlicher Betrieb ist.

Im Rahmen der Anfragen wurden seitens des Grundstückseigentümers keine Angaben über beabsichtigte Änderungen in der betrieblichen Struktur in den nächsten 5 bzw. 10 Jahren gemacht. Die Fragen wurden weder bejaht noch verneint, nur der Zeitraum von 10 Jahren wurde als unüblicher Planungszeitraum erklärt.

Da ohnehin der Betrieb nicht lebensfähig ist, ist eine vorhabenbedingte Existenzgefährdung bzw. Vernichtung zu verneinen.

Bestandsschutz:

In der Regel genießen landwirtschaftliche Betriebe Bestandsschutz. Hier geht es jedoch nicht um den Bestandsschutz eines landwirtschaftlichen Betriebes, sondern um den Schutz eines Betriebes, der einer Freizeitbetätigung dient.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche, hier Weinberg, zur Ausweisung eines Baugebietes. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land entwickelt, welcher bereits vor mehr als 10 Jahren diese Fläche als Wohnbaufläche darstellt, also bevor die Rebfläche neu angelegt wurde. In ihrer Stellungnahme vom 02.11.2016 teilte die

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz mit: "Grundsätzlich bedauern wir aus landwirtschaftlicher Sicht den Verlust hochwertiger Rebflächen im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes. Da der Bereich jedoch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und die landwirtschaftlichen Betriebe vor Ort die Entwicklung der Gemeinde nicht blockieren möchten, stehen wir der Planung nicht ablehnend gegenüber"

Die Aufstellung des Bebauungsplans genügt den rechtlichen Anforderungen.

Die ursprünglich zugewiesene besondere Funktion Landwirtschaft für Albig im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2008 ist der heute ausgewiesene besonderen Funktion Wohnen gewichen. Nichtsdestotrotz, aufgrund der die Gemeinde angrenzenden Vorranggebiete für die Landwirtschaft, ist es geboten, die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der Gemeinde über die Bauleitplanung zu sichern. Die Aufstellung des Bebauungsplans steht nicht in Konflikt mit dem Ziel des Raumordnungsplans, da hier nicht ein landwirtschaftlicher Betrieb betroffen ist, sondern ein Betrieb, der die Landwirtschaft zur Freizeitbetätigung ausführt, ohne Aussicht auf eine längerfristige Existenz.

Die Ortsgemeinde Albig ist geprägt durch Landwirtschaft und Weinbau. Diese kennzeichnen ihre Struktur und stellen ein besonderes Merkmal dar, das u. a. zur Attraktivität der Gemeinde beiträgt. Daher unterstützt die Ortsgemeinde, auch innerorts, landwirtschaftliche Betriebe und Kleinstbetriebe in ihrer Entwicklung.

In diesem Fall betrifft die Planung jedoch nicht direkt die Betriebsstätte eines Betriebes, sondern eine bewirtschaftete Rebfläche, die aufgrund ihres Entzugs aus dem Betrieb zu einer Betriebsauflösung führen könnte.

Hiergegen hätte der Grundstückeigentümer dafür selbst Sorge tragen müssen, dass die betriebliche Struktur rechtzeitig angepasst wird, denn aufgrund des Flächennutzungsplans hätte er wissen müssen, dass diese Fläche nur noch eine begrenzte Zeit als landwirtschaftliche Fläche fungieren würde.

Obwohl eigentlich einem Entschädigungsverfahren vorbehalten, obwohl der Betrieb keine Aussicht auf längerfristige Existenz hat, hat die Ortsgemeinde Ausschau nach möglichem Ersatzland außerhalb des Geltungsbereiches gehalten, jedoch bis heute ohne Erfolg. Die Chance auf die Beschaffung von geeignetem betriebsnahem Ersatzland außerhalb des Geltungsbereiches, wird objektiv aufgrund des vorhandenen "Flächendrucks" in der Gegend als gering eingestuft. Jedoch wurde der Vorschlag von Ersatzland außerhalb des Geltungsbereiches seitens des Winzers kategorisch abgelehnt, obwohl hierdurch der Betrieb kein Flächenverlust erlitten hätte und evtl. vergrößert werden können.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um teilweise der hohen Nachfrage an Baugrundstücken nachzukommen - wöchentlich erreichen die Ortsgemeinde mehrere Anfragen nach Grundstücken-. Ziel der Gemeinde ist es, sich entsprechend dem Eigenbedarf weiterzuentwickeln und der einheimischen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, die Möglichkeit anzubieten, dort weiterhin leben zu können und dadurch einem Wegzug der Bevölkerung mangels Angebot an Bauland entgegenzuwirken sowie der zugewiesenen besonderen Funktion Wohnen gerechter zu werden. Damit soll positiv Einfluss auf die Bewohnerstruktur und auf die Bevölkerungsentwicklung genommen werden. Dies stellt ein für die Planung sprechendes gewichtiges öffentliches Interesse dar.

Alternativplanung:

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land weist eine einzige Wohnbauflächenerweiterung für Albig, südöstlich der Gemeinde, aus. Der nördliche

Teil des Bebauungsplans entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, wobei er nicht das gesamte dargestellte Areal beansprucht, da in dem nicht überplanten Bereich ein nachgewiesenes Rutschgebiet und eine Gefährdung durch Starkregen - Abflusskonzentration hoch bis sehr hoch - vorliegen.

Daher steht der Gemeinde kein Alternativstandort für ihre Entwicklung zur Verfügung. Ohne die Realisierung der Planung wäre die Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde gehemmt. Entwicklungspotentiale, wie Leerstände und Baulücken liegen nicht vor bzw. stehen nicht zur Verfügung. Um den Siedlungsdruck abzuschwächen und diesem gerecht zu werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b Baugesetzbuch (beschleunigtes Verfahren) zur Ausweisung des Baugebietes erforderlich und führt zur entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Alzey-Land Stand 30.08.2017.

Um die Planungsziele der Gemeinde zu realisieren, ist eine Herausnahme des Grundstücks nicht möglich, da ansonsten eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet wird, und keine sinnvollen Zuschnitte der Grundstücke, keine vernünftige Erschließung und nur eine geringere Anzahl von Grundstücken ermöglicht werden würde.

Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Ausweisung des Baugebietes und um den Bedarf an Bauplätzen gerecht zu werden, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Das öffentliche Interesse ist in diesem Fall gewichtiger, als das private Interesse des Grundstückseigentümers, welcher die Herausnahme seines Grundstücks und Bestandschutz für seinen angemeldeten Winzerbetrieb fordert.

Wie oben beschrieben, handelt es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb, sondern um einen Betrieb, der die Landwirtschaft zur Freizeitbetätigung ausführt, ohne Aussicht auf eine längerfristige Existenz, auch bei Nichtrealisierung des Bebauungsplans. Eine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Kleinbetriebes liegt in diesem Fall nicht vor. Der Grundstückseigentümer ist auf die „von seiner Hände Arbeit“ nicht angewiesen. Daher fehlt den Interessen des Betriebes und des Grundstückseigentümers das erforderliche Gewicht, um das für das Planvorhaben sprechende öffentliche Interesse zu überwinden. Die Gemeinde hält ihr Vorhaben für so gewichtig, dass es, auch für den Preis der möglichen Auflösung des betroffenen Betriebes, verwirklicht werden soll.

- § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung sind erfüllt:

Zeitschiene - nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte am 11.06.2018 und die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte im August und im September 2019. Derzeit erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 und der Behörden nach § 4 Absatz 2 BauGB. Somit ist das Verfahren förmlich eingeleitet.

Zeitschiene - Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen

Nach Stand der Planung ist davon auszugehen, dass bis zum 31. Dezember 2021 der Satzungsbeschluss gefasst wird.

Einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt 10.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Derzeit ist nur dieser Bebauungsplan in Aufstellung, sodass dessen zulässige Grundfläche zugrunde zu legen ist. Aufgrund der geplanten Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4, setzt der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von insgesamt 8.601 m² fest, also unter 10.000 m².

Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird

Der Bebauungsplan setzt als Baugebiete nur allgemeine Wohngebiete fest. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO werden wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials ausgeschlossen.

Die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen anschließen

Der Bebauungsplan grenzt an die Bebauung des Baugebietes "Am Alten Brunnen" (Bebauungsplan "Am Alten Brunnen") sowie an die Bebauung des Bebauungsplans "Antoniterhofstraße Süd", an die Abrundungssatzung "An der Alzeyer Pforte" und an die Abrundungssatzung "Albig Süd". Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine organische Siedlungsentwicklung.

Die im Bebauungsplan "Am Alten Brunnen" festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft kann als Baugebiet nicht überplant werden. In diesem Bereich steht einerseits das Grundwasser sehr hoch, andererseits ist dieser Bereich bei Starkregen durch wild abfließendes Wasser und durch ausufernde Bäche / Gräben potenziell mit Überflutung gefährdet (Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen / Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche - Juli 2018 - Landesamt für Umwelt - siehe unten Abbildung 4). Innerhalb dieser Fläche sollen neben der Renaturierung des Goldbachs auch Regenrückhaltungen entstehen.

Umweltverträglichkeitsprüfung und § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ebenfalls wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Durch den Bebauungsplan wird innerhalb der Baugebiete die Zulässigkeit von Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Aufgrund der Prüfung der Belange des Umweltschutzes und des speziellen Artenschutzes vom 02.11.2020 ist davon auszugehen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Planungsabsichten sind im Einklang mit der Natur.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Das Baugebiet entwickelt sich innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche, die selbst im Süden und Osten durch ein Regenrückhaltebecken und einen Entwässerungsgraben mit Begleitgrün zur freien Landschaft hin begrenzt ist. Um den neuen Übergang Bebauung / Ackerfläche zu entschärfen und als Schleier mit Bäumen zu gestalten, wird auf den privaten Grundstücken, zu den Landwirtschaftsflächen hin, die Pflanzung von Bäumen festgesetzt.

Durch die direkte Bebauung einer bisher unbebauten unversiegelten Fläche gehen wichtige Funktionen für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt verloren, wobei diese durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung -Ackerfläche, Weinberg- und die angrenzenden Nutzungen -Wohnbebauung, Mischgebiet- als vorbelastet einzustufen ist.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bzw. zu deren Verbesserung führen:

- Begrünungsvorgabe auf den privaten Grundstücken: mindestens je 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder heimischer Laubbaum
- Keine Vollversiegelung der privaten Pkw-Stellplätze
- Vermeidung bzw. Minderung von Bodenversiegelung durch Festsetzung einer geringeren GRZ, als die sonst zulässige
- Entsiegelung - Rückbau des vorhandenen Wirtschaftsweges entlang des Bachlaufs
- Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes
- Ausschluss von grellen Farben und glänzenden Verblendungen
- Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, sowohl durch öffentlich begrünte Flächen, als auch durch Begrünungsvorgaben auf den privaten Grundstücken
- Realisierung einer naturnah gestalteten Retentionsfläche
- Sicherung der Bepflanzung des heutigen Bachlaufs
- Berücksichtigung der im Rahmen der artenschutzrechtliche Bewertung vorgeschlagenen Vermeidungs- Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen

sowie

- Verlegung und Renaturierung des Bachlaufs.

Die Empfehlung der gutachterlichen Prüfung der Belange des Umweltschutzes und des speziellen Artenschutzes, populationsstützende Maßnahmen für die Feldlerche in Form von Lerchenfenster und Blühstreifen durchzuführen, wird nicht befolgt.

Die Maßnahmen wurden im Gutachten empfohlen, jedoch nicht zwingend festgesetzt, da der Geltungsbereich nicht direkt betroffen ist. Nach Rücksprache mit den Landwirten wäre eine Entnahme aus deren Landwirtschaftsflächen zur Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahme nur schwer zu vermitteln, da eben der Geltungsbereich nicht direkt betroffen ist und nur eine Empfehlung ausgesprochen worden ist. Zudem stehen derzeit keine Flächen zur Verfügung. Im Gespräch wurde deutlich, dass bereits heute innerhalb des Gemeindegebietes Blühstreifen angelegt wurden und die Absicht besteht, weitere Flächen für Blühstreifen anzulegen, was von der Gemeinde grundsätzlich befürwortet wird. Die Anregung wird insoweit auf der Ebene des Bebauungsplans nicht befolgt.

Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hierbei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden.

Wie oben bereits ausgeführt, erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine organische Siedlungsentwicklung, die sicherstellt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst. Die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser sollten in den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung wiederzufinden sein.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, wies der Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. am 18.09.2019 darauf hin: "Eine Durchführung nach § 13 BauGB halten wir nicht für sinnvoll, da eine Abrundung an die vorhandene Bebauung nicht gegeben ist und wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt stattfinden."

Das Verfahren erfolgt nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. § 13b lässt die Aufstellung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, zu.

Die in der Stellungnahme geäußerte Forderung einer Abrundung ist im § 13b BauGB nicht gegeben. Daher wurde die Forderung zurückgewiesen.

X. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Mit Hilfe des Bebauungsplans soll ein neues Baugebiet mit vorgeschlagenen rd. 50 neuen Bauplätzen, das die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ermöglicht, ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan setzt als Baugebiete nur allgemeine Wohngebiete fest, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials ausgeschlossen werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt, um der stetigen Nachfrage nach Bauland nachzukommen. Der Nachfrage entsprechend, werden allgemeine Wohngebiete, gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB, zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO "ausnahmsweise zulässige Nutzungen" sind, gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und demnach unzulässig.

Ein sinnvoller Standort für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes, für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, für Gartenbaubetriebe sowie für Tankstellen ist wirtschaftlich und städtebaulich, das heißt auch mit einer Erschließung ohne große Belästigung, innerhalb des Geltungsbereiches nicht gegeben. Diese Festsetzung soll das Störpotential eines solchen Betriebes bzw. einer Tankstelle von vornherein innerhalb des Baugebietes ausschließen. Der Ausschluss wird nicht zu einer (starken) Einschränkung des Versorgungsnetzes innerhalb der Gemeinde führen.

Verwaltungseinrichtungen könnten infolge der geringen Ausdehnung der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete sowie der geringen Zahl möglicher Bauplätze, zu einer unerwünschten Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der Wohnfunktion führen und der gewünschten Eigenart des Baugebietes widersprechen. Solche Anlagen sind ansonsten innerhalb des Gemeindegebietes zulässig. Der Ausschluss der Anlagen für Verwaltung wird nicht zu einer (starken) Einschränkung des Versorgungsnetzes innerhalb des Baugebietes und der Gemeinde führen.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans und dessen Fortschreibung. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist jedoch nicht aus den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans entwickelt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Infolge der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist so abgestimmt, dass aus Sicht des Immissions-schutzes nur Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten sind, die auch der Bevölkerung zuzumuten sind.

- Verhältnis allgemeine Wohngebiete / gemischte Bauflächen im Norden

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind im Einklang mit der angrenzenden nördlichen Nutzung -Wohnen, Lagerhalle -, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Es ist zu erwarten, dass keine Beeinträchtigungen durch Immissionen aus den gemischten Bauflächen außerhalb des Geltungsbereiches in den allgemeinen Wohngebieten zu erwarten sind, bzw. nur solche, die zuzumuten wären.

- Verhältnis allgemeines Wohngebiet / landwirtschaftliche Gerätehalle (99/2)

Die SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht weist in ihren Stellungnahmen vom 04.11.2016, 11.09.2018 und 24.09.2019 darauf hin, dass sich auf dem Grundstück, westlich des Plangebietes, eine landwirtschaftliche Gerätehalle befindet. Bei der derzeitigen Nutzung dieser Halle sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen für das geplante Wohngebiet zu erwarten. Bei einer intensiveren Nutzung der Halle, die vom Eigentümer nicht ausgeschlossen wird, könnte es aber zu erheblichen Belästigungen -insbesondere durch Lärm- kommen. Gegebenenfalls sollten Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Gemeinde stellte hierzu fest, dass keine Lärmschutzmessungen bzw. Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich sind.

Ebenfalls weist die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz in Alzey in ihrer Stellungnahme vom 02.11.2016 darauf hin, dass sich westlich des Plangebietes die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes befindet und da von diesem Betrieb Lärmemissionen ausgehen können, ausgeschlossen sein muss, dass der Betrieb Einschränkungen durch die Wohnbebauung hinnehmen muss. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Gemeinde stellte hierzu fest, dass keine Lärmschutzmessungen bzw. Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich sind.

Die am 06. März 1995 beschlossene und am 07.09.1995 öffentlich bekannt gemachte Satzung der Ortsgemeinde Albig über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Abrundungssatzung „An der Alzeier Pforte“ - legt fest, dass die Parzelle 99/2 dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehört und als Dorfgebiet anzusehen ist.

Bereits heute sind gegenüber der angrenzenden Bebauung (Wohnbebauung entlang der Alzeier Pforte, Flurstück Nr. 98/1 und Flurstück Nr. 100) die Einhaltung von Grenzwerten und der Anspruch auf ein konfliktfreies Nebeneinander geboten, wobei ebenfalls heute die Emissionen der angrenzenden Autobahn und der Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 Dezibel und nachts 40 Dezibel berücksichtigt werden müssen.

Der landwirtschaftlichen Gerätehalle ist nördlich ein betrieblicher Vorplatz (99/2) vorgelagert und östlich auf dem Flurstück Nr. 99/3 besteht eine seitliche Zufahrtsmöglichkeit für die Halle. Die Flurstücke 99/4 und 99/5 sowie ein Teil des Flurstücks Nr. 99/3 sind begrünt und mit Bäumen bestückt. Infolge der Bebauungsplanaufstellung werden die Flurstücke Nrn. 99/3, 99/4 und 99/5, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind, in Zukunft dem Innenbereich angehören.

Die bestehenden Grundstückszuschnitte und deren derzeitige Nutzung weisen darauf hin, dass eine langfristige landwirtschaftliche Entwicklung des Betriebes an diesem Standort nicht beabsichtigt ist. Die Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle und die teilweise Betriebsverlagerung, nördlich von Albig, in die Gemarkung Kletterberg, bestärken diese Annahme.

Derzeit liegt der Ortsgemeinde Albig kein Bauantrag bzw. keine Bauvoranfrage vor, die zu einer solchen möglichen Beeinträchtigung führen würde.

Die Autobahn (Autobahnachse) verläuft westlich vom Planungsgebiet, in einem Abstand von rd. 800 m zum beurteilenden Grundstück. Es sind Schallimmissionen tagsüber (Lärmkartierung RLP 2017, Lärmindikator LDEN) von > 55 bzw. < 55 dB(A) sowie nachts (Lärmkartierung RLP 2017, Lärmindikator LNIGHT) von < 40 dB(A) zu erwarten.

Bei der Auswertung der Lärmkarte wurde beachtet, dass die Ermittlung der Lärmpegel auf neuen EU-harmonisierten Berechnungsverfahren basiert und dass daher ein direkter Vergleich der europäischen Lärmindizes mit den in Deutschland vorhandenen Grenz- und Richtwerten nur eingeschränkt möglich ist.

Die Wahl der Ausweisung des Baugebietes erfolgte in Kenntnis der bestehenden Randbedingungen und der beabsichtigten Nutzung innerhalb des Baugebietes - allgemeines Wohngebiet. Das Baugebiet entwickelt sich in 33 m Abstand zur Halle, sodass aufgrund der heutigen Situation, des bestehenden Abstands und unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht mit Beeinträchtigungen, die dem allgemeinen Wohngebiet nicht zuzumuten wären, zu rechnen sind. Bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 15 BauNVO ist weiterhin zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan in diesem Fall keine planerische Konzeption als "Eigenart" hat. Er ist soweit neutral und bietet durch die Möglichkeit der "Feinststeuerung" auf der Vollzugsebene einen größeren Spielraum für die Lösung der möglichen Probleme am Gebietsrand. Die Lösung will dann durch Ausfüllung des Begriffes der Zumutbarkeit erfolgen, wobei das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wie bereits oben erwähnt, eine gewichtige Rolle spielen wird. Infolge der im Plan beabsichtigten Zurückhaltung und der daraus entstehenden Möglichkeit der Feinststeuerung auf der Vollzugsebene, sollen weder allgemein zulässige oder ausnahmsweise zugelassene Anlagen und Nutzungen generell in Frage gestellt werden, noch bestimmte Arten von Nutzungen generell für unzulässig erklärt werden.

Die vorgetragene Anregung der Kreisverwaltung - Gesundheitsamt am 06.12.2021 **im Rahmen** der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, ein Lärmgutachten einzuholen, wurde dementsprechend zurückgewiesen.

Zudem wäre die eingeforderte Rücksicht von Seiten des Landwirts / Winzers mit geringem Aufwand (z. B. Schließen der Tore) bzw. mit minimalen Einschränkungen seiner Betriebstätigkeiten zu leisten, wobei ihm weitgehend der heutige betriebliche Spielraum erhalten bleiben würde. Die Entwicklung des Betriebes ist nicht gefährdet, da wie oben erwähnt, bereits andere betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde bestehen.

Aus diesem Hintergrund nimmt die Gemeinde Abstand von Maßnahmen zum Lärmschutz, da sie einerseits nicht erforderlich sind und andererseits unverhältnismäßig wären. Die Einbeziehung der Flurstücke Nrn. 99/3, 99/4 und 99/5 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, um mögliche zukünftige Konflikte zu bewältigen, ist nicht erforderlich. Diese Flurstücke werden nach Aufstellung des Bebauungsplans dem Innenbereich zugeordnet sein. Dort werden aufgrund des § 34 BauGB dann nur solche Bauvorhaben zulässig sein, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Bauherr hat neben der Wahl der Nutzung, durch die Lage und die geschickte Anordnung der baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück und sonstigen Maßnahmen des aktiven Immissionsschutzes, die Möglichkeit, sowohl Immissionen als auch Emissionen zu mindern.

- Verhältnis allgemeine Wohngebiete / Baugebiet "Antoniterhofstraße Süd"

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete grenzen an den durch Wohnbebauung geprägten Bereich des Bebauungsplans "Antoniterhofstraße Süd". Handwerksbetriebe, u. a. eine Schreinerei, sind in rd. 40 m Abstand zum neuen Baugebiet angesiedelt, wobei das neue Baugebiet bereits durch die vorhandene Bebauung teilweise vom Lärm geschützt ist. Es ist zu erwarten, dass keine Beeinträchtigungen durch Immissionen aus dem Mischgebiet in den allgemeinen Wohngebieten zu erwarten sind bzw. nur solche, die zuzumuten wären. Ebenfalls geht die Gemeinde davon aus, dass der Betrieb keine zusätzlichen Einschränkungen durch die neu festgesetzte Wohnbebauung hinnehmen muss.

Bereits heute sind gegenüber der angrenzenden Bebauung (Wohnbebauung entlang der Alzeier Pforte, Flurstück Nr. 98/1 und Flurstück Nr. 100) die Einhaltung von Grenzwerten und der Anspruch auf ein konfliktfreies Nebeneinander geboten. Der Bauherr hat, wie bereits bis heute erfolgt, neben der Wahl der Nutzung, durch die Lage und die geschickte Anordnung der baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück und sonstigen Maßnahmen des aktiven Immissionsschutzes, die Möglichkeit sowohl Immissionen als auch Emissionen zu mindern.

- Verhältnis allgemeine Wohngebiete / Baugebiet "Am Alten Brunnen"

Südwestlich des Geltungsbereiches grenzt das Baugebiet "Am Alten Brunnen" an. Die dort prägende Wohnnutzung entwickelt sich innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind im Einklang mit dem angrenzend bestehenden Baugebiet.

- Verhältnis allgemeines Wohngebiete / Landwirtschaftsflächen

Aufgrund der in den nördlichen, östlichen und südlichen Bereichen des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, ist mit zeitweiligen saisonbedingten Beeinträchtigungen der Wohn- und gewerblichen Nutzung durch Staub, Gerüche bzw. Lärm, infolge der Flächenbewirtschaftung, zu rechnen. So sind auch in dem Gebiet Geräusche durch Weinbergshüter (auch Wingertschütz) wahrnehmbar. Diese rufen in der Regel jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hervor.

Um mögliche Beeinträchtigungen entlang der den Baugebiete angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu minimieren, wurde auf Anregung der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 24.09.2019 und 07.12.2021 Randwege / Wirtschaftswege mit einer Breite von 5 m am Rand des Baugebietes festgesetzt. Die nördliche Rebfläche (Fläche für die Landwirtschaft) ist von Norden her bereits erschlossen. Dort wurde zum Baugebiet hin ein 4 m breiter Wirtschaftsweg ausgewiesen, da dort kein weiterer Landwirtschaftsverkehr, als der zur Pflege der vorhandenen angrenzenden Hecke und zur Bewirtschaftung der Fläche zu erwarten ist. Somit sind beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln die gesetzlichen Abstandsauflagen eingehalten und die Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen können ohne Einschränkungen wirtschaften.

Im Nordosten gewährleisten ein vorhandener Wirtschaftsweg bzw. eine Hecke bereits einen genügend großen Abstand, so dass dort keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Weiterhin sind zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen die gesetzlichen Grenzabstände, gemäß Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz, einzuhalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 24.09.2019 und **im Rahmen** der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.12.2021, regte die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz an, das Baugebiet als Mischgebiet auszuweisen, um mögliches Konfliktpotential bei der Vergrämung der Stare zu entschärfen bzw. damit nicht zu große Abstände der Schutzgeräte eingehalten werden müssen. Eventuell droht hier sogar ein Aufstellungsverbot, welches hier zu massiven Ernteverlusten der Flächen oder gar Wertverluste der betroffenen Weinbergflächen „Mühlberg“ führen kann.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans -Stand 08.2017- stellt Wohnbauflächen dar. Es ist davon auszugehen, dass infolge dessen Anpassung an den Geltungsbereich des Bebauungsplans, die Bauflächen weiterhin als Wohnbauflächen dargestellt sein werden. Der Bebauungsplan orientiert sich bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an diesen Vorentwurf.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans genießt eine Gemeinde eine gewisse Gestaltungsfreiheit, die geringfügige Abweichungen erlaubt. Dagegen sind wesentlichen Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans, wie hier vorgeschlagen, unzulässig. Die Ausweisung eines Mischgebietes widerspricht auch der Planungsabsicht der Gemeinde für dieses Baugebiet.

Die Ausweisung eines Mischgebietes erfordert auch die Realisierung von Mischbebauung. D.h. dass Plangebiet muss auch möglich Flächen vorhalten für z. B. "Gewerbe". In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Umsetzung einer Mischbebauung schwierig zu bewältigen ist.

Ebenso wäre die Ausweisung eines Mischgebietes, das jedoch als allgemeines Wohngebiet realisiert werden würde, nur ein "Etikettenschwindel", mit der Folge, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht gewahrt bleiben würde und somit rechtlich angreifbar. Vor Gericht würde die gewünschte Ausweisung wahrscheinlich nicht als Lösung des Konfliktpotentials angesehen werden können.

Die Belange der Winzer sind zwar betroffen, jedoch fehlt den Interessen der Grundstückseigentümer das erforderliche Gewicht, um das für das Planvorhaben sprechende öffentliche Interesse - hier die Ausweisung eines Baugebietes, um dem Bedarf an Bauplätzen gerecht zu werden - zu überwinden. Die Abstände bei der Starenabwehr zur neuen Wohnbebauung sind gemäß den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Alternativ könnten andere Vogilvergrämungsmethoden eingesetzt werden, die die gesamte Ortslage entlasten könnten, z. B. Vogelschreiapparate.

Die Anregung wurde zurückgewiesen.

Zusammenfassung Verhältnis zu den Randgebieten

Die Wahl der Ausweisung der Baugebiete erfolgte in Kenntnis der bestehenden Randbedingungen und der beabsichtigten Nutzungen innerhalb der Baugebiete. Es ist davon auszugehen, dass die Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches so abgestimmt wird, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten sind, bzw. nur solche, die zuzumuten wären.

Maß der baulichen Nutzung

Aus planerischen Gesichtspunkten, insbesondere dem der städtebaulichen Gestaltung und dem des Bodenschutzes (Vermeidung von "Bodenversiegelung") und um der Problematik der Entwässerung des anfallenden Regenwassers gerecht zu werden, wurde die Grundflächenzahl für die allgemeinen Wohngebiete (GRZ - 0,40) und die Geschossflächenzahl (GFZ - 0,6) unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich unter anderem auch an der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung.

Im nördlichen Bereich ist aus städtebaulichen Gründen -besondere Lage-, aufgrund der vorhandenen steileren Hanglage und aufgrund der Lage am Fuße des nachgewiesenen Rutschgebietes mit der nicht auszuschließenden Problematik der Hangstabilität, die Grundflächenzahl auf 0,3 festgeschrieben worden.

Der Bebauungsplan trifft keine von Satz 2 des § 19 Abs. 4 BauNVO abweichenden Bestimmungen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert, also in diesem Fall bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,45, überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachausbau oder Kellerausbau)

werden nicht mitgerechnet. Der Bebauungsplan setzt nichts anderes fest als Satz 1 des § 20 Abs. 3 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin anhand der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (2 Vollgeschosse) und der Festsetzung der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen, hier maximale Firsthöhe, maximale Traufhöhe und maximale Oberkante für flachgeneigte Dächer bestimmt. Diese variieren je nach Lage zur Straße. Sie sind erforderlich, um eine harmonische Straßengestaltung zu erzielen, das Einfügen in die Umgebung zu ermöglichen und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die zulässigen Höhen werden von der geplanten Straßenoberfläche gemessen.

Das Baufeld nördlich der öffentlichen Grünfläche "A", begrenzt durch die Planstraßen B, C und E, soll eine erwünschte Verdichtung erfahren, also eine begrenzt hohe Dichte der Bebauung und der Einwohner, die sich in die vorhandenen Strukturen von Albig einfügt. Hierfür wurde dort die Grundflächenzahl auf 0,8 und die Zahl der der Vollgeschosse auf zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt. Ebenfalls wurde dort die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf vier festgesetzt (siehe unten).

Die Einhaltung der Abstandsflächen bleibt vom Maß der baulichen Nutzung unberührt und ist gemäß LBauO bindend. Die angegebenen Höchstwerte für Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten nur insoweit, als sie nicht durch landesrechtliche bzw. bundesrechtliche Bestimmungen eingeschränkt werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, gemäß § 22 BauNVO festgeschrieben. Sie soll für das Baugebiet kennzeichnend sein und in Verbindung mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Erhaltung des ländlichen Charakters von Albig beitragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt. Die Fläche der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, ist so begrenzt, dass dem Bauherrn ein gewisser Spielraum dafür eingeräumt bleibt, wie er bauliche Anlage anordnet. Der Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt entlang des Goldbachs den 10 m-Bereich des Gewässers.

§ 23 Abs. 3 der BauNVO regelt, inwieweit ein Vortreten von Gebäudeteilen zugelassen werden kann. Hierzu trifft der Bebauungsplan keine weiteren Ausnahmen. Die Einhaltung der Abstandsflächen bleibt von den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen unberührt und ist gemäß LBauO bindend.

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) ist für Einzelhäuser auf mindestens 400 qm und für Doppelhaushälften auf mindestens 300 qm festgesetzt, um der Entstehung von kleineren Grundstücken, z. B. auf Grund der Entwicklung der Grundstückspreise, die zu einer dichteren Bebauung und zu einer unerwünschten Umstrukturierung der beabsichtigten städtebaulichen Eigenart des Gebiets führen würden, entgegenzuwirken.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sollen sich möglichst unauffällig in die Umgebung einfügen. Garagen und Nebenanlagen, im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, in Form von Gebäuden, sind im

Bereich der Vorgärten unzulässig. Vorgärten sind die Flächen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der Baugrenze. Aus gestalterischen Gründen und im Interesse der Verkehrssicherheit müssen Garagen mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, regte die EWR Netz GmbH am 15.10.2019 an, Garagen und Kfz-Stellplätze im Rahmen des Planverfahrens festzusetzen, was für die Projektierung von Leuchtenstandorten seitens der EWR Netz GmbH zu begrüßen wäre. "Dadurch wird den Wünschen von Leuchtenversetzungen vorgebeugt, zumal durch die spätere Änderung einzelner Leuchtenstandorte die Gleichmäßigkeit der Straßenbeleuchtung aufgehoben wird und Kosten vom Verursacher der Versetzung zu tragen sind."

Die Anregung, im Bebauungsplanverfahren Garagen und Kfz-Stellplätze auf den privaten Flächen festzulegen, wurde nicht befolgt. Einerseits werden die Grundstücksgrenzen durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt, andererseits soll die Gestaltungsfreiheit der Grundstücksbesitzer nicht dermaßen eingeschränkt werden.

Erst auf der Ebene der Planverwirklichung wird die Gemeinde Parkstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, wenn die Grundstücksgrenzen feststehen, je nach Bedarf gestalten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei festgesetzt. Ohne diese Festsetzung wären unerwünschte Umstrukturierungen der gewünschten städtebaulichen Eigenart des Plangebietes zu befürchten. Ebenfalls könnte derzeit bei der Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen eine ausreichende infrastrukturelle Ausstattung des Ortes nicht gewährleistet werden (z.B. die Zahl der Kindertagesstättenplätze).

In dem Bereich, in dem eine erwünschte Verdichtung erfolgen soll, jedoch ohne eine unerwünschte Umstrukturierung der beabsichtigten städtebaulichen Eigenart des Gebiets unkontrolliert zuzulassen, wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf vier festgesetzt. Eine Beschränkung hinsichtlich des zulässigen Maßes der Nutzung, z. B. der Geschosßflächenzahl auf 0,6 wie im restlichen Bereich, wäre in diesem Fall unverhältnismäßig.

Mit dieser Regelung könne dem Überhandnehmen von Wohnungen zur Beeinträchtigung der beabsichtigte städtebaulichen Funktion in diesem Gebiet begegnet werden und zum Einfügen des neuen Baugebietes in die vorhandenen Strukturen von Albig, eine kleine dörfliche Gemeinde, beitragen.

Um der Bebauungs- und Einwohnerdichte, aber auch der daraus resultierenden Verkehrsdichte ein Rahmen zu setzen, wird die maximale Zahl der Wohnungen auf 2 bzw. auf 4 gesetzt.

Wobei nicht nur das Baugebiet „Vor Gemärk“, sondern auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde durch Ausweisung von angrenzenden Baugebieten und die bisher begrenzten verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten berücksichtigt worden sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, regte der Einwander 2 am 12.09.2019 an, Mehrfamilienhäuser 4-8 WE auf die Grundstücke zwischen den öffentlichen Grünflächen (auf der Höhe der Planstraße E und Planstraße D) und bei Doppelhäusern 4 WE zuzulassen.

Die Anregung wurde zurückgewiesen. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen, jedoch bedarf diese Festsetzung besondere städtebauliche Gründe. Eine Begrenzung, wie hier angedeutet mit 4 bzw. 8 WE, ist in diesem Fall nicht städtebaulich begründbar. Dieses angeregte Ziel wäre nur zu erreichen durch eine Planung ohne Begrenzung der Zahl der Wohnungen. Jedoch würde eine

Bebauung ohne Begrenzung der Zahl der Wohnungen, an dieser Stelle, den Zielen des Bebauungsplans widersprechen. In diesem Bereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist außer in einem Teilbereich auf zwei festgesetzt. Ohne diese Festsetzung wären unerwünschte Umstrukturierungen der gewünschten städtebaulichen Eigenart des Plangebietes und der Gemeinde Albig (einer kleinen ländlichen Wohngemeinde) zu befürchten. Bei der Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen könnte derzeit eine ausreichende infrastrukturelle Ausstattung des Ortes nicht gewährleistet werden (z.B. die Zahl der Kindertagesstättenplätze).

Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist gesichert.

- Anlagen für den Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße "Am Alten Brunnen", deren Fortführung sowie eine Ringstraße, die durch eine Stichstraße mit Wendehammer ergänzt wird. Ein öffentlicher Fußweg, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, ergänzt das Erschließungssystem. Die Fortführung des Wirtschaftswegs "Alzeyer Pforte" gewährleistet den Anschluss zum nördlichen Teil des Ortes, ohne größeren Umwege, sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für den landwirtschaftlichen Verkehr. Wie bereits oben erwähnt, wird die maximale Zahl der Wohnungen auf 2 bzw. auf 4 festgesetzt, um u. a. der daraus resultierenden Verkehrsdichte ein Rahmen zu setzen. Wobei nicht nur das Baugebiet „Vor Gemärk“ sondern auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde durch Ausweisung von angrenzenden Baugebieten und die bisher begrenzten verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten berücksichtigt worden sind.

Der durch die Bebauung des Baugebietes ausgelöste Erschließungsverkehr wird zu einer Zunahme des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens führen, insbesondere in den Straßen "Am alten Brunnen", "Goldbachstraße" und "Bahnhofstraße", jedoch in einem geringen Umfang. Bedingt durch das zusätzliche geringe Verkehrsaufkommen, sind ebenfalls eine geringe Erhöhung des Verkehrslärms und eine geringe Schadstofferrhöhung zu erwarten. Diese Straßen liegen innerhalb von gemischten Bauflächen und verlaufen im Baugebiet "Am alten Brunnen" einseitig, entlang eines allgemeinen Wohngebietes. Diese Straßen können den zu erwartenden Verkehr aufnehmen. Eine den Anwohnern unzumutbare Erhöhung des Verkehrs oder eine durch die Erhöhung bedingte unzumutbare Lärmbeeinträchtigung liegt nicht vor. Gleiches gilt für die damit verbundenen möglichen Schadstofferrhöhungen.

Der immer größer werdenden Problematik des ruhenden Verkehrs wird mit folgenden Maßnahmen begegnet:

- Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs: der Bahnhof und die Bushaltestellen an der Langgasse sind zu Fuß und per Fahrrad erreichbar. Der Ausbau einer zusätzlichen Bushaltestelle im geplanten Baugebiet erscheint derzeit nicht für sinnvoll, wäre nichtsdestotrotz bei Bedarf möglich.
- Ausbau des Radwegenetzes: der durch Albig verlaufenden Radweg ist erreichbar.
- Möglichkeit der Realisierung von Abstellplätzen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.
- Die öffentlichen PKW-Parkflächen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie an der zentralen öffentlichen Grünfläche "A" und im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Straße am alten Brunnen realisiert. Hierfür werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier öffentliche Parkfläche, festgesetzt.

Um innerhalb der Planstraße A, auf deren Nordseite, öffentliche PKW-Parkflächen ohne Einschränkung des landwirtschaftlichen Verkehrs zu ermöglichen, werden an den angrenzenden Grundstücken, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Auf der Ebene der Planverwirklichung wird die Gemeinde Parkstreifen je nach Bedarf gestalten können. Straßenrechtliche bzw. straßenverkehrliche Regelungen setzen nicht zwingend die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung voraus und zwingen daher nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans. Eine entsprechende Festsetzung ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 24.09.2019 und **im Rahmen** der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.12.2021, regt die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz an, dass die zukünftige Durchfahrtsstraße in diesem Gebiet nicht zu Einschränkungen für die Landwirtschaft führen darf, d.h. keine Gewichts- oder Zeitbeschränkungen, da dieser Wirtschaftsweg dort auch für die Zuckerrübenabfuhr sehr wichtig ist.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Goldbachstraße und dem daran anschließenden und bestehenden Wohngebiet „Am alten Brunnen“. Die Wegeverbindung dient auch als eine Haupteerschließung der landwirtschaftlichen Feldflur, welche insbesondere auf der östlichen Seite der Bahnlinie, sowieso erschwert ist und durch das Wachstum der Ortsgemeinde immer mehr erschwert wird.

Des Weiteren darf diese Straße auch nicht als Spielstraße ausgewiesen werden oder durch Parkinseln und Grünflächen oder Pflanzkübel in ihrem Verkehrsfluss beeinträchtigt werden. Es ist stets eine Durchfahrtsbreite von mindestens 4 Metern sicher zu stellen, weswegen die zukünftige Straße eine Breite von 6 Metern aufweisen sollte und die öffentliche Zuwegung bzw. Erschließung nicht über diese Straße, sondern die Seitenstraßen erfolgen sollte, damit dieser Weg nicht zugeparkt wird.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Jedoch werden verkehrliche Regelungen, wie Gewichts-, Zeitbeschränkungen oder Einstufung als Spielstraße auf der Vollzugsebene mit Hilfe eines anderen Verfahrens festgelegt. Hierauf kann auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens kein Einfluss genommen werden.

Die gesamte Breite der Planstraße "A" beträgt 8,00 m, damit ist die Forderung nach einer 6 m breiten Straße erfüllt. Jedoch wird der Anregung, die angrenzenden Grundstücke über Seitenstraßen zu erschließen, nicht gefolgt, da die Straße breit genug geplant ist, um die Gestaltung von Parkstreifen innerhalb des Straßenraumes, ohne Einschränkung des landwirtschaftlichen Verkehrs, zu ermöglichen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, regt der Einwander 1 (sowie Einwander 4 und Einwander 6 sinngemäß) am 22.09.2019 an, Entlastungsmaßnahmen der Straße "Am alten Brunnen" durch Schaffung weiterer Zufahrtsstraßen in das neue Wohngebiet zu schaffen. " Wir wohnen mit unserem Haus „Am alten Brunnen ... " Albig, direkt an der von Ihnen zum Baugebiet führenden Durchgangsstraße und sind durch die Baumaßnahmen und den anschließenden Durchgangsverkehr betroffen. Wir erheben Einwände gegen die geplante Realisierung, die die bisherige Spielstraße "Am Alten Brunnen" in eine Durchgangsstraße umwandeln soll. Während der Bauzeit, sowie insbesondere anschließend wird es bei der Menge der geplanten Häuser zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Lärmbelastigung kommen. Unsere Kinder und Enkelkinder werden durch diese Maßnahme gefährdet."

Die Anregung wurde zurückgewiesen. Wie bereits in der Begründung erwähnt, wird der durch die Bebauung des Baugebietes ausgelöste Erschließungsverkehr zu einer Zunahme des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens führen, insbesondere in den Straßen: "Am alten Brunnen", "Goldbachstraße" und "Bahnhofstraße", jedoch in einem geringen Umfang.

... Diese Straßen können den zu erwartenden Verkehr aufnehmen. Eine den Anwohnern unzumutbare Erhöhung des Verkehrs oder eine durch die Erhöhung bedingte unzumutbare Lärmbeeinträchtigung liegt nicht vor. Gleiches gilt für die damit verbundenen möglichen Schadstoffhöhungen.

Eine Gefährdung der Kinder und Enkelkinder, wie beschrieben, liegt nicht vor.

Inwieweit die Straße als Spielstraße bleiben wird oder nicht, wird auf der Vollzugsebene durch ein anderes Verfahren festgelegt. Hierauf kann auf der Ebene eines Bebauungsplanverfahrens kein Einfluss genommen werden. Zudem liegt die Straße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und es liegen keine städtebaulichen Gründe vor, die dazu führen würden, die Straße in den Geltungsbereich zu integrieren.

Die Schaffung weiterer Zufahrtsstraßen ist nicht unbedingt erforderlich.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, regt der Einwender 1 am 14.11.2021 an, Teile der Goldbachstraße als verkehrsberuhigt auszuweisen, da "in der Verlängerung der Goldbachstraße und der Straße „Am Alten Brunnen" ein weiteres Baugebiet („Vor Gemärk") erschlossen werden soll. Die verkehrstechnische Erschließung zum genannten Gebiet kann durch die Bahnhofstraße oder die Goldbachstraße (Verlauf Goldbachstraße 25 bis Goldbachstraße 20) erfolgen. Die Bahnhofstraße und die Straße „Am Alten Brunnen" sind mit dem Verkehrszeichen 325.1 als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr wird deshalb wahrscheinlich die verkehrsberuhigte Bahnhofstraße meiden und die Goldbachstraße bevorzugt nutzen. Deshalb möchte ich mich wie folgt äußern und eine Anregung bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen machen: Bürgerinnen und Bürger sollten gleichbehandelt werden. Zur ausgewogeneren Verteilung des zu erwartenden, zusätzlichen Verkehrs zu und von dem Gebiet „Vor Gemärk", sollten die mutmaßlich dafür zur Verfügung stehenden Gemeindestraßen einheitlich deklariert und eingestuft werden. D.h. wenn die Bahnhofstraße und die Straße „Am Alten Brunnen" verkehrsberuhigt sind, muss auch der Teil der Goldbachstraße, der für die verkehrstechnische Anbindung des geplanten Baugebiets „Vor Gemärk" (Verlauf Goldbachstraße 25 bis Goldbachstraße 20) als verkehrsberuhigt mit dem Verkehrszeichen 325.1 ausgewiesen werden." Die Anregung wurde zurückgewiesen. Wie bereits in der Begründung erwähnt, werden verkehrliche Regelungen, wie die Einstufung als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) auf der Vollzugsebene mit Hilfe eines anderen Verfahrens festgelegt. Hierauf kann auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens kein Einfluss genommen werden. Zudem liegt die Straße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und es liegen keine städtebaulichen Gründe vor, die dazu führen würden, die Straße in den Geltungsbereich zu integrieren.

Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan und wurde daher in diesem Verfahren nicht abschließend erörtert. Die Stellungnahme wird nach erfolgtem Ausbau der Straße der Verwaltung zur erneuten Erörterung vorgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, regt der Einwender 2 am 06.12.2021 an, eine weitere Zufahrt zu dem Baugebiet vorzusehen, da "ausweislich der Begründung erfolgt die Erschließung des Baugebietes über die Straße „Am alten Brunnen". Sie ist die einzige Zufahrt für Kraftfahrzeuge zum neuen Baugebiet und wird insofern eine erhebliche Steigerung des Verkehrs aufnehmen müssen. Die Planzeichnung deutet außerdem darauf hin, dass die Verlängerung dieser „Planstraße A" in künftige Baugebiete schon vorgesehen wird; im Osten wird ein entsprechender Durchstich durch die Baufenster vorgesehen. Des Weiteren wird es durch den Wegfall des Wirtschaftsweges, der entlang des Goldbachs läuft, zu einer weiteren Verkehrszunahme durch landwirtschaftliche Fahrzeuge geben. Die Straße „Am alten Brunnen" kann diese zusätzliche Verkehrslast entgegen den Angaben in der Begründung gerade nicht aufnehmen."

Die Anregung wurde zurückgewiesen. Eine Verbindung über die Alzeyer Pforte ermöglicht eine Abkürzung für Fußgänger und Radfahrer zum Ort. Der landwirtschaftliche Verkehr dürfte sich im Bereich der Straße "Am Alten Brunnen" aufgrund der Planung kaum ändern, da die Straßenbreiten so gewählt worden sind, dass landwirtschaftliche Fahrzeuge, sowohl kommend aus der "Alzeyer Pforte" als auch aus der Straße "Am Alten Brunnen", ohne Behinderung durch das neue Baugebiet fahren können.

Die Steigerung der Verkehrsbewegungen in dieser Straße wird sicherlich marginal zunehmen und erfolgt in einem verträglichen Rahmen, insbesondere für die Anwohner, die am Ende der bisherigen Straße „Am alten Brunnen“ wohnen. Eine weitere Anbindung kann sicherlich in künftigen Jahren noch an der Antoniterhofstraße entstehen. Den Anspruch, eine zusätzliche Verkehrsanbindung schaffen zu müssen, besteht jedoch nicht.

Der ausgewiesene Wendehammer mit Wendekreis $D = 15,0$ m am Ende der Planstraßen C, ermöglicht das Wenden von Lastkraftwagen von über 11,00 m Länge, so Lkws bis 22,0 t, 3-achsiges Müllfahrzeug und Brandbekämpfungsgeräte. So kann das gesamte Baugebiet, außer an einer Stelle, durch Müllfahrzeuge angefahren werden. Der Hinweis des Abfallwirtschaftsbetriebes, dass die verlängerte Planstraße A nicht von den Müllfahrzeugen angefahren werden kann und die späteren Anwohner ihre Tonnen an die nächste anfahrbare Straßenstelle bringen müssen, wurde zur Kenntnis genommen. Die Entfernung zur Kreuzung entspricht 22 m. Es ist den Anwohner zuzumuten, die Mülltonnen bis zur nächsten Querstraße zu ziehen.

Der Forderung des Abfallwirtschaftsbetriebes, den Wendehammer mit einem Durchmesser von 15 m zu gestalten (Stellungnahme der Kreisverwaltung Alzey-Worms vom 06.12.2021, **im Rahmen** der der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB), konnte durch ein geringfügiges Verschieben der östlichen Grenze der Verkehrsfläche entsprochen werden. Hierdurch entstand ebenfalls ein größerer Gestaltungsspielraum für das angrenzende Baufenster, bei einer geringfügigen Vergrößerung des Wendehammers (rd. 3 m²).

Die Forderung des Abfallwirtschaftsbetriebes, alle Straßen mindestens mit 6,50 m Breite zu gestalten (Stellungnahme der Kreisverwaltung Alzey-Worms vom 06.12.2021, **im Rahmen** der der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB), wurde zurückgewiesen.

Einerseits kann bei einer Straßenbreite von 4,5 m zwar kein Begegnungsverkehr stattfinden, aber bei den kurzen Straßenteilstücken besteht für Kraftfahrer durch die Querstraßen die Möglichkeit auszuweichen, oder bei Bedarf durch verkehrslenkende Maßnahmen z. B. durch Festsetzung einer Einbahnstraße, die Problematik der Verkehrsbehinderung bei der Müllabfuhr entgegenzuwirken.

Andererseits ist die Forderung nicht im Einklang mit dem Grundsatz des §1a BauGB "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden", da Alternativen, die weniger Flächen In Anspruch nehmen würden, nicht berücksichtigt werden dürften - das Straßenverkehrsrecht geht bei zweispurigen Straßen von einer Fahrbahnbreite von 2,75 m aus (Straßenbreite 5,50 m).

Damit ist die Müllentsorgung des Baugebietes gewährleistet. Für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte sind ausreichend Bewegungsflächen vorgesehen.

- Versorgungsanlagen

Die Erschließung der Grundstücke mit Gas, Wasser, Elektrizität und Medien ist durch die Ergänzung der in den öffentlichen Verkehrsflächen Alzeyer Pforte und Am Alten Brunnen bestehenden Anlagen möglich. Zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität ist an der süd-westlichen Ecke des Baugebietes eine Fläche für Versorgungsanlage festgeschrieben worden. Sämtliche Leitungen für Ver-

und Entsorgungsanlagen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und um eine harmonische Straßengestaltung zu erzielen, unterirdisch zu verlegen.

Um die Entscheidungsfreiheit der Bürger z. B. durch eine zentrale Nahwärmeversorgung, die einen Anschluss- und Benutzungszwang mit sich bringt, nicht einzuschränken, wurde auf die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung: Blockheizkraftwerk, verzichtet.

Unter Hinweis wird auf die Stellungnahmen der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH vom 23.12.2013 und 27.10.2016 hingewiesen - der Ruhedruck der Versorgungsleitung wird im Teilbereich des Geltungsbereiches aufgrund der topografischen Höhenlage voraussichtlich ca. 2,7 bar betragen. Bei hoher Netzabnahme kann der Druck auch darunter liegen. Bauwilligen, denen dieser Druck zu gering ist, empfiehlt die WVR eine hausinterne Druckerhöhungsanlage mit Freilaufvorbehälter nach DIN 1988, Teil 5, zu installieren-.

Die örtlichen Wasserversorger sind verpflichtet, in Neubaugebieten für einen Mindestwasserdruck von ca. 2 bar in Erdgeschossgebäuden zu sorgen. Pro Etage werden dann 0,50 bar dazugerechnet. Im Baugebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung (max. Zahl der Vollgeschosse) festgesetzt. Bei Abgabe der ersten Stellungnahme hatte der Geltungsbereich Höhenlagen von bis zu 200,00 m über NN überplant. Der jetzige Entwurf setzt Baufenster in einer maximalen Höhenlage von 192,50 m fest, sodass davon auszugehen ist, dass auch unter dieser möglichen Einschränkung die Erschließung mit Wasser gesichert ist.

Der Hinweis ist unter Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Bebauungsplan wird unter Hinweise darauf hingewiesen, dass im Plangebiet insektenfreundliche LED-Lampen installiert werden sollen. Der Hinweis ist auf der Vollzugsebene zu beachten.

Im Plan wurde hingewiesen, dass, sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung, u.a. für die Toilettenspülung, geplant ist, die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen sind: Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit Aufschrift / Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001, zu beachten. Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Gemäß TrinkwV ist eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, wies die EWR Netze GmbH am 15.10.2019 darauf hin, dass bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH entsprechende Rücksicht zu nehmen ist. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

- Brand- und Katastrophenschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser auf der Grundlage der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Für den Geltungsbereich kann die Löschwassermenge in Höhe von 48 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt und der Netzdruck wird nicht unter 1,5 bar abfallen.

Die Fläche der Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen ermöglicht ein Wenden der Fahrzeuge der Feuerwehr. Für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte sind ausreichend Bewegungsflächen vorgesehen.

Auf die Einhaltung der Feuerwehrverordnung (FwVO) wird hingewiesen. Insbesondere muss der Einklang der geplanten Maßnahmen mit den vorhandenen Einrichtungen und Ausstattungen der betroffenen Feuerwehr beachtet werden. Auf der Vollzugsebene ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstung entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen, wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergeben würde.

- Grundwasserschutz - Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

- Grundwasserschutz - Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt. In der Nachbarschaft befinden sich zumindest zwei Gartenbrunnen. Aufgrund des in der Nähe befindlichen Kleingartenbereiches ist davon auszugehen, dass dort noch weitere (nicht angezeigte) Anlagen vorhanden sind. Eine dauerhafte Beeinträchtigung der beiden Brunnen durch die geplante zusätzliche Bebauung ist nicht zu erwarten.

- Grundwasserschutz - Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen (0,70 bis 1,0 muGOK sind zum Zeitpunkt der Messung Ende Febr. 2020 ermittelt worden, wie durch das beigegefügte Baugrundgutachten bestätigt) kommen kann. Es wird daher empfohlen, die Grundwasserverhältnisse entsprechend zu erkunden und potentielle Kellergeschosse als sog. „weißen Wanne“ herzustellen oder gänzlich auf diese zu verzichten - Stellungnahme SGD-Süd vom 02.12.2021.

- Grundwasserschutz - Regenerative Energien

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss - Stellungnahme SGD-Süd vom 02.12.2021.

- Niederschlags- Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes wird über ein Trennsystem erfolgen. Die Planung und der Verlauf der Abwasserkanäle, teilweise parallel zu den Höhenlinien, sind in Abstimmung mit dem Baugrundgutachter erfolgt. Das Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeführt.

Eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis für das Neubaugebiet ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz zu beantragen.

Der Schmutzwasserkanal wird innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes ergänzt.

"Eine Versickerung von Niederschlagswasser sollte in den oberen Hanglagen wegen der nicht auszuschließenden Problematik der Hangstabilität grundsätzlich nicht erfolgen. Im Bereich des tieferen, westlichen Geländes gestaltet sich die Möglichkeit ebenfalls schwierig, da hier zum einen das Grund-

wasser relativ hoch ansteht. Zum anderen besteht der Untergrund aus nur sehr gering wasserdurchlässigen Tonen und Schluffen. Daher sollte eher die Möglichkeit einer Rückhaltung nachgedacht werden."

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von versiegelten Hof- und Wegeflächen ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen. Das Regenwasser, das auf unbefestigte Flächen fällt, kann vor Ort versickern, da gegenüber dem Bestand keine Veränderung eintritt.

Der Anschluss von Drainageleitungen an die Abwasserkanäle ist nicht erlaubt.

Die Regenwasserentwässerung des Baugebietes erfolgt über eine Retentionsfläche, Rückhaltung ohne Dauerstau mit gedrosseltem Abfluss, am Rande des Baugebiets, im westlich tiefliegenden Bereich entlang des Goldbachs.

Die Auswirkungen der Erschließung des Baugebietes auf die verrohrten Gewässer in der Ortslage Albig wurden in einer separaten Studie mittels Niederschlags-Abfluss-Modellierung untersucht. Es hat sich gezeigt, dass durch die in der Studie vorgeschlagene Lösung keine Abflussverschärfung auftritt.

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, mit der Zweckbestimmung Retentionsraum und Renaturierung Goldbach

Insgesamt wurde eine Fläche von 5 288 m² für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplan festgesetzt. Auf dieser Fläche soll neben der Rückhaltung eine Renaturierung des Goldbachs realisiert werden.

Das gesamte Baugebiet "Vor Gemärk" kann in Richtung des Goldbachs abgeleitet werden, wo ein naturnaher Rückhalteraum geschaffen wird. Da wie oben beschrieben eine Versickerung nicht möglich ist, muss das anfallende Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt in den Goldbach abgeleitet werden. Der Retentionsraum erhält eine Abdichtung. Mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion in Mainz wurde aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit des Goldbachs eine Wiederkehrzeit von 100 Jahren für die Bemessung der Regenwasserbewirtschaftung für das Baugebiet festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass durch das geplante Baugebiet keine Verschärfung der Abflusssituation entsteht.

Das anfallende Regenwasser der relevanten Außengebiete im Osten des Neubaugebietes wird entlang des natürlichen Gefälles durch das geplante Neubaugebiet geleitet. Im Bebauungsplan ist hierfür ein Grünstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten worden, sodass im Starkregenfall das anfallende Wasser schadfrei durch das Wohngebiet geführt werden kann. Das Wasser aus den Außengebieten wird / darf darüber hinaus nicht zur Bewirtschaftung in ein Rückhaltebecken geleitet werden, sondern soll direkt dem Gewässer zugeführt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, wies der Einwender 1 am 03.09.2019 auf die Problematik der Höhe des Grundwasserspiegels hin. " Im Baugebiet "Am Alten Brunnen" besteht die Gefahr der Überflutung". Die Bedenken wurden zurückgewiesen. Dem befürchteten Anstieg des Grundwasserspiegels kann dadurch begegnet werden, dass für das Rückhaltebecken eine Abdichtung vorgesehen wird.

Nach den sehr trockenen Jahren 2018 und 2019 könnten in Zukunft regenreichere Jahre den Grundwasserspiegel ansteigen lassen, unabhängig davon, ob das Neubaugebiet erschlossen wird oder nicht (Stellungnahme IGR vom 10.12.2019).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, wies der Einwender 4, (sowie Einwender 6 in ähnlichem Wortlaut), welcher in direkter räumlicher Nähe zum geplanten Geltungsbereich wohnt (Am Alten Brunnen ...), am 15.09.2019 auf die Problematik der Höhe des Grundwasserspiegels hin: Zunahme des hohen Grundwasserpegels im Bereich "In der Goldbach" durch Versiegelung der Baufläche.

Das Wohngebiet „Am Alten Brunnen“ weist einen hohen Grundwasserspiegel auf. Bisher hatten wir in unserem Wohnhaus damit keine Probleme (Wasser im Keller). Mit Sorge jedoch beobachten wir die Situation mit dem tagelang hohen Wasserstand im Rückhaltebecken Flur-Nr. 42-736, der unweigerlich zu einem Anstieg des schon hohen Grundwasserpegels führt.“ Die aktuelle Bebauung sieht zum Beispiel keinen **zwingenden** Einbau von Zisternen auf den Bauflächen vor um die Situation abzumildern, dies halten wir jedoch für unbedingt erforderlich. Wir weisen Sie darauf hin, dass es durch Ihre Baumaßnahme „Vor Gemärk“ zu keinem weiteren Anstieg des Grundwasserniveaus und damit zu einer Gefährdung unseres Eigentums kommen darf. Das Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aus dem neuen Wohngebiet muss so abgeleitet werden, dass ein zügiger Abfluss gewährleistet wird.

Die Bedenken wurden zurückgewiesen. Es ist sehr schwierig, möglicherweise feststellbare Effekte einer bestimmten Ursache zuzuordnen. Z.B. könnten nach den sehr trockenen Jahren 2018 und 2019 in Zukunft regenreichere Jahre den Grundwasserspiegel ansteigen lassen, unabhängig davon, ob das Neubaugebiet erschlossen wird oder nicht (Stellungnahme IGR vom 10.12.2019).

Am 27. und 28.02.2020 hat das Ingenieurbüro Geotechnik den vorhandenen Baugrund innerhalb des Geltungsbereiches untersucht und führt zum Thema Wasser Folgendes aus:

"Zum Zeitpunkt dieser Geländeuntersuchungen (Ende Februar 2020) wurden in den Bohrungen Stau- bzw. Grundwasser im Bereich des westlichen, tieferen Geländes (RKS 1, 7 und 8) bereits ab einer Tiefe von 0.7 - 1,4 m unter momentanem Gelände erbohrt.

In Nassperioden (z.B. auch im Frühjahr) sind temporär Stauwasser in unterschiedlichen Tiefenlagen, vor allem in den innerhalb des Tons eingeschalteten Sandlagen, zu erwarten. Darauf weisen auch die dort erbohrten Rostflecken im Boden hin."

Zum Thema Versickerung wurde folgendes geschrieben:

"Im Bereich des tiefen, westlichen Geländes gestaltet sich die Möglichkeit [einer Versickerung von Niederschlagswässern] ebenfalls schwierig, da hier zum einen das Grundwasser relativ hoch ansteht. Zum anderen besteht der Untergrund aus nur sehr gering wasserdurchlässigen Tonen und Schluffen. Daher sollte eher über die Möglichkeit einer Rückhaltung nachgedacht werden."

Der Hinweis/die Anregung der Bodengutachters ist bereits Gegenstand der Planung und bereits berücksichtigt. Die Planung sieht derzeit eine Rückhaltung und eine gedrosselte Ableitung der anfallenden Regenwassermenge vor. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist nicht geplant. Hierzu schreibt die IGR in ihrer Stellungnahme "Dem befürchteten Anstieg des Grundwasserspiegels kann dadurch begegnet werden, dass für das Rückhaltebecken eine Abdichtung vorgesehen wird."

Ein Zwang zum Bau einer Retentionszisterne mit Notüberlauf (zweistufige Zisterne) ist nur möglich, wenn die Abwassersatzung das vorsieht.

Durch die allgemeine Entwässerungssatzung der VG Alzey-Land, die für alle Ortsgemeinden verbindlich ist, wäre die Vorgabe, Retentionszisternen auf jedem Grundstück anzuordnen, abgedeckt. § 5, Abs. 5 regelt dies. Hierbei sind aber verschiedene Dinge zu beachten:

Das Bodengutachten spricht sich eindeutig gegen eine Versickerung aus. Deshalb ist der Grundstückseigentümer gezwungen, die Entleerungsleitung des Retentionsteils der Zisterne an unser Regenwassernetz anzuschließen. Dadurch entsteht die Beitragspflicht und es wer-

den jährlich die wiederkehrenden Beiträge fällig. Der Grundstückseigentümer hat somit keinen finanziellen Vorteil, sondern im Gegenteil wird er zusätzlich mit dem Bau einer Retentionsspeicherzisterne (5,54 m³/100m²) belastet. Für uns bzw. die Aufsichtsbehörde entfällt bei Verzicht auf eine Zisterne auch die aufwendige Überwachung der Einhaltung der Vorgaben.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die ZAR in ihrer Stellungnahme vom 24.04.2020 in diesem Fall von der Festschreibung einer Retentionsspeicherzisterne im B-Plan Abstand zu nehmen.

Die Anregung, Retentionsspeicherzisternen festzuschreiben, wurde nicht befolgt. Im Bebauungsplan wird bereits auf die freiwillige Aufstellung von Zisternen hingewiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, wies der Einwender 4, (sowie Einwender 6 in ähnlichem Wortlaut), welcher in direkter räumlicher Nähe zum geplanten Geltungsbereich wohnt (Am Alten Brunnen ...), am 15.09.2019 auf die "Zunahme der Gefährdung der Überflutung unseres Grundstücks "Am Alten Brunnen ..." durch Sturzfluten" hin. "Hierbei ist auch insbesondere die Gefährdung durch Sturzfluten zu berücksichtigen, da das gesamte Gebiet als gefährdet gilt.

Um einen Rückstau des Goldbachs zu verhindern, sind in regelmäßigen Abständen entsprechende Pflege- und Wartungsmaßnahmen von Seiten der Gemeinde durchzuführen.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass dies in den vergangenen Jahren nicht regelmäßig gewährleistet wurde. Sollte es durch die geplanten Baumaßnahmen zu Schäden an unserem Haus kommen, werden wir diese der Gemeinde Albig anzeigen, die entstehenden Kosten an die Gemeinde weiterleiten bzw. entsprechende Schadensersatzansprüche gegenüber der Gemeinde Albig geltend machen. Zur Abwendung solcher Streitigkeiten sollten zuvor die angesprochenen Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel untersucht und ausgewertet werden, sodann sollten die entsprechenden Konsequenzen gezogen werden."

Es ist nicht, wie in der Stellungnahme dargestellt, das gesamte Gebiet gefährdet, sondern das Außengebietswasser sammelt sich aufgrund der Topografie in dem Bereich, der im Bebauungsplan als Notabflussweg freigehalten wurde. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen - Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche" stellt mögliche Abflusskonzentrationen und mögliche Wirkungsbereiche nach Starkregen dar, z. B. potenziell überflutungsgefährdete Bereiche, entlang von Tiefenlinien, außerhalb von Auenbereichen. Die Übersichtskarte zeigt die heutige (Juli 2018) potentielle Gefährdung, das heißt vor Planvollzug des Bebauungsplans. Die Realisierung des Plangebietes wird nicht zu einer Änderung dieser Bewertung des Landesamtes für Umwelt führen. Die Bedenken wurden zurückgewiesen.

Die Hinweise zur Pflege- und Wartungsmaßnahmen wurden zur Kenntnis genommen und der Gemeindeverwaltung und der Verbandsgemeindeverwaltung zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, wies der Einwender 5, welcher in direkter räumlicher Nähe zum geplanten Bauvorhaben wohnt (Am Alten Brunnen ...), am 17.09.2019 darauf hin, dass "Wenn nun noch 50 Häuser dazu gebaut werden, wird es einen noch größeren Rückstau geben und es müsste dann auf jeden Fall ein besseres Ablaufkanalsystem verlegt werden."

Grund unseres o.g. Widerspruchs ist das „jetzt schon“ überlastete Kanalnetz! Bei starken Regenfällen (30 Ltr.pro qm) ist jetzt schon ein Rückstau, und das Wasser lief bereits schon mehrere Male aus den Spülbecken und den Toiletten der Kellerwohnungen. Übrigens nicht nur bei uns, sondern auch bei verschiedenen Nachbarn. Herr hat dies auch schon in

der Gemeinderatssitzung erwähnt! Es sind in den letzten Jahren in Albig Gewerbegebiete dazu gekommen und der Starkregen nimmt immer mehr zu.

Ebenso werden Bedenken zu den geplanten Regenrückhaltebecken vorgetragen. "Diese sind ca. 120 m von unserem Doppelhaus entfernt geplant. Das Wasser in den Rückhaltebecken wird den Grundwasserspiegel noch zusätzlich steigen lassen und wir hätten dann ein noch größeres Problem. Unsere Häuser könnten voll Wasser laufen und wir würden dann unseren Versicherungsschutz verlieren."

Die Bedenken wurden zurückgewiesen. "In der Stellungnahme werden Regen von 30l/m² angegeben, die zur Überlastung des Kanalnetzes führen. Dies entspricht laut Statistik des Deutschen Wetterdienstes einem Regen, der einmal in etwa 10 Jahren auftritt. Kanäle müssen nach den Regeln der Technik, aber lediglich für kleinere Regen bemessen werden, die einmal in 3 Jahren auftreten. Insofern ist das Kanalnetz nicht auf die erwähnten Regen ausgelegt und soll es auch nicht sein.

Bezüglich der beklagten Schäden durch Rückstau aus Toiletten und Spülbecken in Kellerwohnungen ist anzumerken, dass jeder Eigentümer verpflichtet ist, Abläufe unterhalb der Entwässerungsebene durch eine Rückstauklappe bzw. Hebeanlage zu sichern.

Betreffs der Neuerschließung von Gewerbe- und Wohngebieten und der befürchteten Überlastung des Kanalnetzes ist zu sagen, dass die Erschließung jeweils im Trennsystem erfolgt, d.h. der bestehende Kanal wird nur mit wenigen Litern pro Sekunde Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet zusätzlich belastet. Das Regenwasser wird getrennt abgeleitet.

Dem befürchteten Anstieg des Grundwasserspiegels kann dadurch begegnet werden, dass für das Rückhaltebecken eine Abdichtung vorgesehen wird. Nach eigener Aussage war bereits beim Bau 1995 der hohe Grundwasserstand dem Bürger/-in Nr. 5 bekannt, sodass es in seiner Verantwortung lag / liegt, das Kellergeschoss ausreichend zu schützen." (Stellungnahme IGR vom 10.12.2019)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, wies der Einwender 7, welcher in direkter räumlicher Nähe zum geplanten Baugebiet wohnt (Alzeyer Pforte ...), am 10.09.2019 auf Folgendes hin:

„Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans „Vor Gemärk“ der Ortsgemeinde Albig ist eine Weiterentwicklung des Bebauungsplans „Heilberg“ aus dem Jahr 2018. Signifikant ist die Vergrößerung der Gebietsfläche von 1,33 ha auf nunmehr 4,41 ha.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Heilberg“ der Ortsgemeinde Albig ist für das geplante Baugebiet die Thematik der Niederschlagsentwässerung in der Form einer Studie behandelt und erarbeitet worden.

Danach wird der anfallende Niederschlag des südwestlichen Teils der zur künftigen Baugebietsfläche in einem geplanten Rückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt in die Grabenverrohrung des „Goldbachs“ am Beginn der Ortslage (Promilleweg, Antoniterhofstraße) eingeleitet.

Zu diesem Zweck ist im Bebauungsplan eine Fläche mit einer Größe von - 4.170 m² ausgewiesen und gekennzeichnet als „Geltungsbereich Teil II“(Rückhaltebecken). Diese Fläche setzt sich aus den Parzellen-Nr. 652 (Gewässerparzelle Goldbach), 653 (Teilfläche der Wegparzelle), 654 (Wegparzelle) und den Ackerflächenparzellen 655, 656/1, 657/1 und 659/1 zusammen und dient sowohl der Niederschlagsentwässerung in Form einer Rückhaltung als auch dem Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Für das geplante Gebiet „Vor Gemärk“ wurde die Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung des geplanten Erschließungsgebietes und des östlich davon gelegenen Außengebietes auf rd. 6.182 m² erweitert.

Geplant ist eine Rückhaltung des Niederschlagsabflusses in Form eines Erdbeckens mit einem gedrosselten Abfluss von $Q_{dr} = 42 \text{ l/s}$. Für die Volumenbestimmung ist die Regenreihe des 100-jährigen Niederschlagsereignisses angesetzt.

Nach der vorliegenden Studie ergibt sich daraus ein Rückhaltevolumen von rd. 887 m^3 . Im Unterschied zum Planwerk „Heilberg“ wird das geplante Becken im Nebenschluss zum Gewässer Goldbach geplant. Der Goldbach wird dafür in seinem Verlauf nach Westen verlegt, um die Fläche für das Rückhaltebecken zu generieren.

Das geplante Baugebiet belastet das vorhandene Gewässersystem des Goldbachs. Wurde im Vorgängerverfahren „Heilberg“ noch das Gewässer in seinem Abflussverhalten angesprochen, fehlt in der vorliegenden Ausarbeitung des Bebauungsplans „Vor Gemärk“ gänzlich eine Aussage über die Leistungsfähigkeit des Gewässers Goldbach bzw. eine Betrachtung der Abflusssituation unmittelbar vor der Einmündung in die Grabenverrohrung am Promilleweg.

Der Abfluss des Gewässersystems „Goldbach“ speist sich sowohl aus dem Einzugsgebiet der landwirtschaftlichen Reb- und Ackerfläche südöstlich des Baugebietes „Alter Brunnen“ und des zukünftigen Baugebietes „Vor Gemärk“ und aus den Drosselabflüssen der Niederschlagsrückhaltungen aus dem Baugebiet „Am alten Brunnen“. Der Großteil des Abflusses aus der o.g. landwirtschaftlichen Nutzfläche wird durch ein vorhandenes Rückhaltebecken gebaut im Rahmen einer Flurbereinigung gesteuert. In der Begründung zum B-Plan „Heilberg“ Seite 30 ist von einem Gesamtabfluss aus dem Goldbachsystem von $Q = 750 \text{ l/s}$ die Rede.

Ich muss auf der Grundlage der mir zur Verfügung stehenden Unterlagen und Aussagen aus dem B-Planverfahren, davon ausgehen, dass nach dem geplanten Becken in dem Teilstück „offener Graben“ bis zur Einmündung in die Verrohrung und von der Verrohrung am Einmündungspunkt (Promilleweg) eine Abflussmenge mit $Q = 750 \text{ l/s}$ aufzunehmen sind.

Der offene Graben wird bei entsprechender Unterhaltung die Wassermenge abführen. Zweifel bleiben bei dem Übergang in die Verrohrung die mit einem Durchmesser von $D = 300 \text{ mm}$ beginnt und folglich die Abflussmenge von 750 l/s nicht aufnehmen kann.

Es kommt zwangsläufig zum Ein- Rück- und Überstau im offenen Gewässerabschnitt zwischen Becken und der Einleitstelle in die Grabenverrohrung.

Deshalb die Anregung und Forderung

1. den Graben und den Einlauf in die Verrohrung technisch so herzustellen, dass jederzeit der ungehinderte Abfluss erfolgen kann und eine Wartung und Unterhaltung durchgeführt wird, die dies jederzeit gewährleistet.
2. Zum Schutz vor Überflutung meines Grundstückes Parzellen-Nr. 645, das direkt an die Gewässerparzelle angrenzt, ist im Rahmen der Baumaßnahme eine Schutzmaßnahme vorzusehen. Derzeit ist eine Höhe zwischen Grabensohle und Geländeoberkante meines Grundstückes von maximal 80 cm gegeben.

Die Fußbodenhöhe meiner Einliegerwohnung liegt in etwa auf gleicher Höhe mit der Geländeoberkante am Gewässerrand und muss vor Überflutung geschützt werden. Es ist geplant den Gewässerlauf des Goldbachs im Rahmen der Erschließungsarbeiten und der Herstellung des Rückhaltebeckens nach Westen zu verschieben. Dabei wird sicherlich der vorhandene Wegdurchlass beseitigt und in diesem Bereich sollte dann eine Dammschüttung aus den gewonnenen Erdaushubmassen auf einer Länge von mindestens 10 m und einer Höhe von $50 - 80 \text{ cm}$ zur Sicherung meines Grundstückes genutzt werden.

3. Nach den Aussagen in der Studie zur „Regenwasserbewirtschaftung im Baugebiet Heilberg“ wird davon gesprochen, dass durch die geplante Maßnahme keine zusätzliche Abflussverschärfung in der Grabenverrohrung der Ortslage auftritt. Der Nachweis ist geführt und soweit akzeptiert.

Es stellt sich mir nur die Frage wie der ermittelte Bestandsabfluss von $Q = 750$ l/s durch eine Öffnung von DN 300 am Zulauf in die Grabenverrohrung „Goldbach“ am Einmündungspunkt „Promilleweg“ funktionieren soll, hydraulisch gesehen derzeit unmöglich.

Rein auf die Öffnung bezogen können bestenfalls 200 l/s abgeführt werden, wenn in der Folge in der Verrohrung dies hydraulisch mit dem Zufluss aus dem westlichen Zufluss der Grabenverrohrung (aus Gewerbegebieten und Autobahnrückhaltung Heimersheim) zu leisten ist.

Es wird sich bezogen auf die erstellte Studie in der die Abflüsse in den verrohrten Gewässern „Heimersheimer Bach“ und „Goldbach“ untersucht wurden.

In dieser Studie müsste sich doch eine Aussage zu der Einlaufproblematik Graben/Grabenverrohrung „Goldbach“ finden und wie sich der reduzierte Abfluss durch die 300er Öffnung auf die Umgebung beim ermittelten $Q_{max} = 750$ l/s auswirkt:

- à Einstau des Gewässers
- à Überflutung der angrenzenden Fläche
- à mit welcher Flächenausdehnung
- à welche Grundstücke mit oder Bebauung sind unmittelbar betroffen

Resümee:

Die Ausführungen zur Niederschlagsentwässerung für den Bebauungsplan „Vor Gemärk“ beziehen sich nur unmittelbar auf die Gebietsentwässerung des künftigen Baugebietes und dem daraus resultierenden Rückhaltebecken. Eine Aussage zur Leistungsfähigkeit des Gewässers Goldbach in Verbindung mit der Einlaufsituation in die Grabenverrohrung fehlt und sollte im Interesse aller unmittelbar betroffenen Anlieger geklärt werden.

Es geht mir nicht um Verhinderung der Umsetzung des Baugebietes, sondern um den Schutz meines Grundstückes vor Überflutung und um Vermeidung von Schäden an meinem Wohngebäude als Folge einer Überflutung.

Diese Anliegen, als Forderung, im Rahmen der baulichen Umsetzung zu berücksichtigen und herzustellen sollte doch machbar sein.

Weiterhin wäre ich für eine aufschlussreiche Beantwortung der Ablaufproblematik (siehe Pkt. 3) im Gewässerstück „Goldbach“ zwischen dem geplanten Becken und dem Einlauf in die Grabenverrohrung „Promilleweg“ dankbar.

In ihrer Stellungnahme vom 10.12.2019 schreibt die IGR hierzu:

"Das geplante Neubaugebiet belastet den Goldbach, im Gegensatz zur Aussage von Bürger/-in Nr. 7, nicht zusätzlich, da der Drosselabfluss des Rückhaltebeckens so gewählt ist, dass er dem Abfluss aus dem unbebauten Gebiet entspricht. Aus diesem Grund ist auch die Leistungsfähigkeit des Goldbachs nicht weiter betrachtet worden.

Es ist korrekt, dass die Verrohrung des Goldbachs im sogenannten Promilleweg einen Abfluss von 750 l/s nicht aufnehmen kann und es zu Rückstau kommt. Allerdings tritt dieser Abfluss nur kurzzeitig als Spitzenwert bei einem Hochwasserereignis auf, das statistisch einmal in 50 Jahren stattfindet. Eine Vergrößerung des Einlaufs in die Verrohrung, wie unter Punkt 1 gefordert, würde keinerlei Abhilfe schaffen, da die Verrohrung im weiteren Verlauf unter den Häusern der "Hintergasse" nicht leistungsfähiger ist als das erste Stück im sogenannten Promilleweg.

Zu Punkt 2: Wie bereits oben dargelegt (und wie der Bürger/-in Nr. 7 es selbst unter Punkt 3 schreibt), "stellt das Neubaugebiet keine Verschärfung der Abflusssituation im Goldbach dar. Insofern ist durch die Baumaßnahme keine Begründung für einen Schutz des Grundstückes gegeben. Grundsätzlich ist nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz jeder Betroffene selbst verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Zudem wird die Hochwassergefahr am Grundstück von Bürger/-in Nr. 7 durch die Verlegung des Goldbachs nach Westen verringert."

Unter anderem stellt die Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen - Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche" mögliche Abflusskonzentrationen und mögliche Wirkungsbereiche nach Starkregen dar, z. B. potenziell überflutungsgefährdete Bereiche, entlang von Tiefenlinien, außerhalb von Auenbereichen. Die Übersichtskarte zeigt die heutige (Juli 2018) potentielle Gefährdung, das heißt vor Planvollzug des Bebauungsplans. Die Realisierung des Plangebietes wird nicht zu einer Änderung dieser Bewertung des Landesamtes für Umwelt führen.

Die Bedenken wurden zurückgewiesen; durch die Verlegung des Goldbachs nach Westen erfolgt eine Entschärfung der Situation, im Sinne der vorgetragenen Anregungen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, wies der Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. am 18.09.2019 darauf hin: „Nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen: Die Gemarkung vor Gemärk dient als Frischluftschneise für den Ortskern und ist für die Durchlüftung des Ortskernes wichtig. Wie wird eine Sturzflut und ein großes Regenereignis beherrscht, hier fehlt jegliche Aussage. Wurde berücksichtigt, dass die Goldbach bei starken Regenereignissen bereits stark durch das abfließende Regenwasser aus dem Stauwerk der Autobahn belastet wird. "

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Antworten zu den gestellten Fragen sind ebenfalls aus den Ausführungen der Gutachten und der Begründung, die Grundlage der Stellungnahme des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz e.V. waren, zu entnehmen. Sie sind in einer Ausführlichkeit erfolgt, die dazu führte, dass seitens der Regionalstelle Wasserwirtschaft zu den Themen Gewässer und Hochwasserschutz keine Bedenken geäußert wurden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, wies der Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. am 18.09.2019 darauf hin: "Bei der Beurteilung der Regenspende und der Abflussberechnung Goldbach vermissen wir den Einfluss aus der Gemarkung im Wasserland (Abfluss über den Goldbach bei größeren Regenspenden). Eine Abflussdarstellung der Sturzflut durch das Baugebiet, Ausbildung der Abflusssrinne oder sonst geeignete Maßnahmen sind nicht dargestellt."

Das geplante Neubaugebiet belastet den Goldbach nicht zusätzlich, da der Drosselabfluss der Rückhaltebecken so gewählt ist, dass er dem Abfluss aus dem unbebauten Gebiet entspricht. Mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion in Mainz wurde aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit des Goldbachs eine Wiederkehrzeit von 100 Jahren für die Bemessung der Regenwasserbewirtschaftung für das Baugebiet festgesetzt. Aus diesem Grund sind andere Zuflüsse zum Goldbach nicht weiter betrachtet worden. Die Ortslage Albig wird durch Rückhaltebecken geschützt, die erst bei einem 100-jährlichen Ereignis überlaufen.

Der Starkregenlinie, die quer durch das geplante Baugebiet verläuft, wurde durch die Freihaltung eines Notabflussweges in Form eines unbebauten Grünstreifens Rechnung getragen. Das aus dem Außengebiet dem Neubaugebiet zufließende Wasser wird nicht durch die geplante Retention geleitet.

Die geforderte Ausbildung der Abflusssrinne würde gerade der Forderung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft widersprechen - Sofern der Abflussbereich nicht baulich verändert oder verlegt wird, sondern lediglich von Bebauung freigehalten und begrünt wird, kann das dort abfließende Niederschlagswasser weiterhin als "wild abfließend" angesehen werden. Eine Einleiteerlaubnis in den Goldbach ist in diesem Fall nicht erforderlich. - Stellungnahme vom 20.09.2019.

Die Bedenken sind unbegründet und wurden zurückgewiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, stellte der Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. am 18.09.2019 folgende Frage: "Wie werden die tiefer liegenden Grundstücke beim Zusammentreffen der Sturzflut und einem Jahrhundertregen geschützt?"

Grundsätzlich ist nach §5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz jeder Betroffene selbst verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Eine Gefährdung durch Starkregen ist aufgrund der Verwirklichung des Bauungsplans für die Baugrundstücke durch die Anlage des geplanten Notabflusses nicht zu befürchten. Auch die Hochwassergefahr wird durch die Verlegung des Goldbachs nach Westen verringert.

Unter anderem stellt die Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen - Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche" mögliche Abflusskonzentrationen und mögliche Wirkungsbereiche nach Starkregen dar, z. B. potenziell überflutungsgefährdete Bereiche entlang von Tiefenlinien, außerhalb von Auenbereichen. Die Übersichtskarte zeigt die heutige (Juli 2018) potentielle Gefährdung, das heißt vor Planvollzug des Bauungsplans. Die Realisierung des Plangebietes wird nicht zu einer Änderung dieser Bewertung des Landesamtes für Umwelt führen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, regt der Einwender 2 am 06.12.2021 an, im Bauungsplan die Extremwetterereignisse, insbesondere Starkregen, zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen vorzusehen, da "der Entwurf des Bauungsplans unberücksichtigt lässt, dass die Verbandsgemeinde zwischenzeitlich bestätigt hat, dass Albig in einem Risikogebiet für Extremwetterereignisse, insbesondere Starkregen, liegt. Durch die zunehmende Versiegelung im geplanten Baugebiet kommt es für das Gebiet selbst, aber auch für die angrenzende Bebauung, zu massiven Beeinträchtigungen. Denn bei Starkregenereignissen wird das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr abgeleitet werden können, insbesondere, weil es auf Grund der zu erwartenden Versiegelung keine Möglichkeit mehr zur Versickerung gibt. Dabei ist insbesondere auch die Kessellage der Ortslage von Albig zu berücksichtigen, aus der sich erhebliche Konsequenzen für die Fließeigenschaften von Niederschlagswasser ergeben. Letztlich werden das angrenzende Baugebiet und die bisherige Ortslage eine erhebliche Zunahme von abfließendem Niederschlagswasser zu erwarten haben. Diese Zunahme geht selbstredend mit zahlreichen weiteren Problemen und auch Schäden einher. Auch hier sind entsprechende Gegenmaßnahmen vorzusehen.

Nach wie vor sieht der Entwurf des Bauungsplans ein Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes vor. Das Wohngebiet „Am alten Brunnen“ weist bereits einen sehr hohen Grundwasserspiegel auf. Durch die Nutzung der unmittelbar angrenzenden Fläche als Regenrückhaltebecken sind auch hier absehbare Verschlechterungen des gegenwärtigen Zustands zu erwarten. Es ist daher dringend geboten, eine anderweitige Maßnahme auf den angrenzenden Flächen vorzusehen, insbesondere ist das Oberflächenwasser so abzuführen, dass ein zügiger Abfluss gewährleistet und ein Rückstau verhindert wird. Andernfalls sind auch hier erhebliche Schäden zu befürchten."

Die Forderungen wurden zurückgewiesen, da die Problematik der Entwässerung bereits bei der Planung erkannt worden ist und in Abstimmung mit der SGD-Süd im Entwurf Berücksichtigung fand.

Die Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen - Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche" stellt mögliche Abflusskonzentrationen und mögliche Wirkungsbereiche

nach Starkregen dar, z. B. potenziell überflutungsgefährdete Bereiche, entlang von Tiefenlinien, außerhalb von Auenbereichen. Die Übersichtskarte zeigt die heutige (Juli 2018) potentielle Gefährdung, das heißt vor Planvollzug des Bebauungsplans. Die Realisierung des Plangebietes wird nicht zu einer Änderung dieser Bewertung des Landesamtes für Umwelt führen.

Im Bebauungsplan sind mögliche Abflusskonzentrationen berücksichtigt worden -siehe öffentliche Grünflächen "A", welche ebenfalls als Notwasserweg dienen sollen. Die vorgesehenen Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung werden so angeordnet, dass Außengebietswasser, wie im Bestand, ungehindert abfließen kann.

Die Baugebietsentwässerung erfolgt, getrennt von der Außengebietsentwässerung, über mehrere Retentionsflächen, mit Einleitung des gedrosselten Abflusses in das Gewässer III. Ordnung Goldbach. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht geplant. Aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit des Goldbachs ist für die Bemessung der Regenwasserbewirtschaftung für das Baugebiet eine Wiederkehrzeit von 100 Jahren festgesetzt worden.

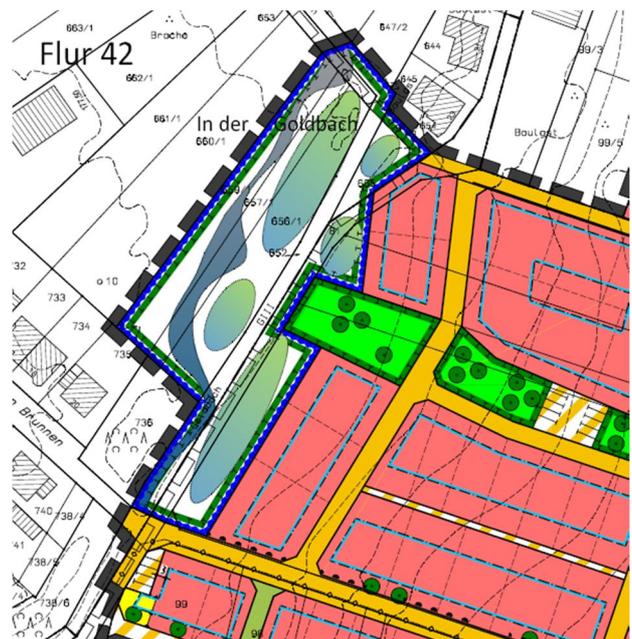
Das geplante Neubaugebiet belastet den Goldbach nicht zusätzlich, da der Drosselabfluss des Rückhaltebeckens so gewählt ist, dass er dem Abfluss aus dem unbebauten Gebiet entspricht. (Stellungnahme IGR vom 10.12.2019). Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass entgegen der Stellungnahme kein Dauerstau erfolgt, sondern ein kurzzeitiger Rückstau mit einem gedrosselten Abfluss in die Goldbach. Die Problematik mit dem erhöhten Grundwasserbestand ist bekannt und wird bei der entwässerungstechnischen Planung Beachtung finden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, regt der Einwender 2 am 06.12.2021 an, den Einbau von Zisternen zwingend vorzuschreiben, um "die mit der Flächenversiegelung verbundenen Sturzregenereignisse zu mindern".

Die Forderung wurde zurückgewiesen, da der Zwang zum Einbau einer Zisterne kaum Einfluss auf die von den Außengebieten zu erwartenden Sturzregenereignisse haben würde. Aus den Baugebieten selbst sind so gut wie keine Abflusskonzentrationen aufgrund eines Sturzregenereignisses zu erwarten. Ansonsten wurden die obigen Ausführungen zur Stellungnahme des Einwenders 4 vom 15.09.2019, während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, herangezogen.

Im Zuge der Maßnahme soll der Goldbach nach Westen verlegt werden.

Durch die Verlegung und Renaturierung des Goldbachs und der Rückbau des Wirtschaftsweges wird der Spielraum zur Gestaltung der Regenrückhaltebecken vergrößert, wobei die vorhandene Gehölzstruktur des Goldbachs, soweit möglich, in ihrer Art und Ausprägung dauerhaft zu erhalten ist. Ebenfalls ist ein Korridor für das bei Starkregen anfallende Wasser zu berücksichtigen. Ebenso soll der zukünftige Gewässerkorridor zu einer Entschärfung der Situation vor dem Haus Alzeier Pforte Nr. 23 (90°-Boden des Goldbachs) führen.



Wasserflächen wären generell nach § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB als "Wasserflächen" festzuschreiben. Jedoch ist eine genaue Abgrenzung zwischen der tatsächlich erforderlichen Regenrückhaltefläche und dem Renaturierungsbereich mit dem zukünftigen Verlauf des Goldbachs auf der Grundlage des heutigen Stands der Entwässerungsplanung nicht möglich / sinnvoll.

Aufgrund der oben beschriebenen Eckdaten ist die gewünschte Eindeutigkeit einer solchen Festsetzung nicht gegeben, obwohl bei einer Einstautiefe von 0,5 m mit rechteckigem Becken von der 5 288 m² zur Verfügung stehenden Fläche für die Retention eine Fläche von ca. 2 000 m² benötigt werden würde. Auf Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, vom 02.12.2021 wird dieser gesamte Bereich nicht wie ursprünglich als "Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier Rückhaltung von Niederschlagswasser", sondern als „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ mit der Zweckbestimmung „Retentionsraum und Renaturierung Goldbach“ ausgewiesen. Diese Fläche wird wie unten beschrieben mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „Retentionsraum und Renaturierung Goldbach“ überlagert.

Öffentliche Grünflächen

Quer durch das Plangebiet, von Ost nach West verlaufend, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vier öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgeschrieben. Diese liegen im mit wild abfließendem Außengebietswasser gefährdeten Bereich und fungieren im Einklang mit dem Entwässerungskonzept als Notwasserweg.

Die drei weiteren festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt, da nur die Anlage und die Unterhaltung einer lediglich begrüneten Fläche beabsichtigt sind. Hierdurch bleiben diese Flächen frei von Bebauung und können bei Bedarf für die Erschließung von zukünftigen Baugebieten als Verkehrsanbindung herangezogen werden.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Die oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, infolge der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, entstehenden Böschungen sind auf die Baugrundstücke zu verziehen und zu dulden. Die Errichtung von erforderlichen Stützmauern auf den Baugrundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers ist ebenfalls zu dulden.

Die Festsetzung betrifft Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers, die wegen des hängigen Geländes erforderlich sind, aber im Übrigen weiterhin in der Nutzung des Eigentümers bleiben sollen.

Flächen für die Landwirtschaft

Im Norden des Plangebietes, entlang des Mühlberger Weges, wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese überlagert die nach Realisierung des Bebauungsplans übrigbleibenden Weinberge. Durch die Kürzung der Fläche würden Reihenlängen von maximal 60 m entstehen, wobei offen bleibt, inwieweit deren bisherige Nutzung wirtschaftlich fortgeführt werden kann.

Diese Festsetzung ist zur Bewältigung möglicher Konflikte erforderlich, die aufgrund der zu erwartenden wesentlichen Erschwerung der bisherigen Nutzung auftreten könnten. Diese werden voraussichtlich nur auf der Ebene einer Umlegung gelöst werden können.

Unter Berücksichtigung der privaten Belange, die zur Unzumutbarkeit des Behaltens des Grundstücks führen könnten, wäre dann ein Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinde erforderlich. Dieser Übernahmeanspruch findet seine Rechtfertigung darin, dass die öffentliche Hand in der Regel ohnehin letzten Endes das Grundstück erwerben muss. Durch den Übernahmeanspruch wird dem Eigentümer die Möglichkeit geboten, selbst die Initiative zu einer entschädigungsrechtlichen Lösung zu ergreifen, ohne die Einleitung eines Enteignungsverfahrens durch die öffentliche Hand abwarten zu müssen.

XI. Grünordnerische Festsetzungen

Die vorgeschriebenen Bindungen für Bepflanzungen im privaten und im öffentlichen Bereich werden zu der angestrebten Eingliederung des Baugebietes in den angrenzenden Landschaftsraum und zur Baugebietsdurchgrünung führen. Durch verschiedenartige zusammenhängende Grünflächen (Baumpflanzungen am Ortsrand, Begrünung der privaten Grundstücke, der innerörtliche Grünzug sowie die Retentionsflächen und die Renaturierung des Goldbachs) werden die ökologische Vielfalt und der Freizeit- und Erholungswert des Gebietes und dessen Umgebung gesteigert.

Die grünordnerischen Festsetzungen der öffentlichen und privaten Flächen werden unter anderem festlegen: Anzahl und Größe des Pflanzgutes, die Pflanzarten, den Zeitraum bis zur Realisierung der Bepflanzung und die grobe Gliederung der Flächen, wobei Standorte wichtiger Pflanzungen aus gestalterischen Gründen durch Planzeichen dargestellt werden. Eine weitere Konkretisierung ist der Vollzugsebene bzw. dem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten. Die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer soll nicht in unangemessener Weise eingeschränkt werden. Der endgültigen Gestaltung der öffentlichen Grünflächen soll nicht vorgegriffen werden.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Ortsgemeinde Albig wird die Flächen "A", "B" und "C", "D" aus planerischer Abwägung und Kompensation von Belangen, gemäß § 1 Abs. 5 und 6 und § 1a Abs. 1 und 2 BauGB, bereitstellen, um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, zu ermöglichen.

Die als Notwasserweg fungierenden öffentlichen Flächen sind entsprechend der Maßnahme "A" zu gestalten. Die Flächen sollen, entsprechend den Pflanzbindungen, als Parkanlage mit hochstämmigen großkronigen Laubbäumen gestaltet werden. Je nach Inanspruchnahme der Fläche durch die Bevölkerung, ist ggfls. eine standortgerechte autochthone Grünlandeinsaat vorzuziehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, regte die Kreisverwaltung Alzey-Worms, Untere Naturschutz Behörde, am 18.09.2019 an, innerhalb der Parkanlage eine standortgerechte autochthone Grünlandeinsaat zu gestalten. "Die Parkanlage stellt nicht nur einen Notwasserweg dar, sondern auch eine wichtige Vernetzungsachse zwischen dem Renaturierungsgebiet und der freien Landschaft. Es wäre daher sehr zu begrüßen, wenn dort keine ständig kurz gehaltene Rasenfläche entstehen würde. Eine standortgerechte autochthone Grünlandeinsaat blüht bei richtiger Pflege das ganze Sommerhalbjahr und ist vergleichsweise pflegeleicht."

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen und wird nur zum Teil befolgt. Die Einsaat wird anfänglich entsprechend der Anregung realisiert werden. Und je nachdem, wie die Fläche von der Bevölkerung in Anspruch genommen wird, wird die Gestaltung entsprechend angepasst werden. Diese Entscheidung bleibt dem Vollzug überlassen, daher die gewählte Formulierung " Je nach Inanspruchnahme".

Um die Anregungen der Kreisverwaltung Alzey-Worms, Untere Naturschutz Behörde vom 06.12.2021 -u. a. das Nebeneinander von Biodiversität und Nutzung durch den Menschen- zu berücksichtigen, wurde die textliche Festsetzung neu formuliert. Im Hinblick auf die Biodiversität sind jedoch nicht nur die zwei kleineren Flächen mit der Kennzeichnung Parkanlage, sondern ebenfalls die Renaturierung des Goldbachs und die Regenrückhalteflächen mit zu betrachten. Die Festsetzung lautet:

"Die Flächen sind entsprechend den Pflanzbindungen als Parkanlage mit hochstämmigen großkronigen Laubbäumen zu gestalten. Die Flächen sind mit einer Ersteinsaat aus standortgerechter autochthoner Grünlandeinsaat zu gestalten, wobei je nach Inanspruchnahme der Flächen durch die

Bevölkerung eine neue Gestaltung der zu begrünenden Flächen, unter Berücksichtigung der Biodiversität und einer gleichzeitigen Nutzung durch Menschen in Betracht gezogen werden kann. Die Bäume sind aus der Stadtklimabaumliste der UNB auszusuchen. Eichen dürfen nicht gepflanzt werden."

Entsprechend der Anregung sind Bäume aus der neu zusammengestellten Stadtklimabaumliste der UNB auszuwählen. Eine Pflanzung von Eichen soll nicht erfolgen, da es zu einem dauerhaften Konflikt mit dem für den Menschen gesundheitsschädlichen Eichenprozessionsspinner führen könnte.

Die Maßnahme "B" mit der Bezeichnung „Retentionsraum und Renaturierung Goldbach“ überlagert, wie oben beschrieben, die „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ mit der Zweckbestimmung „Retentionsraum und Renaturierung Goldbach“, also die geplanten Regenrückhaltungen sowie die Fläche des zukünftig renaturierten Goldbachs, welcher an die westliche Grenze des Geltungsbereiches zu verlegen ist. Neben der flachen Ausformung von Retentionsräumen sollen die Restflächen durch eine Einsaat mit autochthonem Saatgut für frisches bis feuchtes Grünland begrünt werden. Eine ein- bis zweijährige (extensive) Mahd ab Mitte Juni soll gewährleistet werden. Hierbei ist der betonierte Wirtschaftsweg, soweit er nicht mehr gebraucht wird, zu entsiegeln und die vorhandene Gehölzstruktur des Goldbachs, soweit möglich, in ihrer Art und Ausprägung dauerhaft zu erhalten. Der Goldbach ist zu renaturieren.

Die Maßnahme "C" betrifft drei öffentliche Grünflächen, ohne besondere Zweckbestimmung. Die Flächen sollen mit Hilfe einer standortgerechten autochthonen Grünlandeinsaat begrünt werden. Nur die Anlage und die Unterhaltung einer lediglich begrünten Fläche sind beabsichtigt. Hierdurch bleiben diese Flächen frei von Bebauung und können bei Bedarf für die Erschließung von zukünftigen Baugebieten als Verkehrsanbindung herangezogen werden.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Öffentlicher Bereich

Spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen sind die Pflanzungen im öffentlichen Bereich vorzunehmen.

- Privater Bereich

Die vorgeschriebene Gestaltung der nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke, unter Einhaltung der festgesetzten Fristen, ermöglicht einen Ausgleichsbeitrag am Entstehungsort der Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft.

Je angefangene 200 m² Grundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum, davon mindestens einer im Vorgarten, zu pflanzen. Diese Vorgabe gewährleistet eine Durchgrünung des Baugebietes.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, regt die Kreisverwaltung - Gesundheitsamt am 06.12.2021 an, " flache Dächer extensiv zu begrünen, da diese Maßnahme vielfältige positive Wirkungen auf Mensch, Tier und Umwelt hat" und der Einsatz von Photovoltaikanlagen festzuschreiben. Die Anregungen wurden insoweit nicht befolgt, da ein Zwang zur Dachbegrünung für Flachdächer und zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen nicht den Planungsabsichten entspricht. Jedoch ist sowohl eine Dachbegrünung als auch Photovoltaikanlagen grundsätzlich zulässig.

Die durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen z. B. zur freien Landschaft hin, soll lediglich Standorte bestimmen, wo der zweite Baum zu pflanzen ist. Damit soll eine Randeingrünung als Schleier entstehen.

Neben den Festsetzungen zur Anpflanzung ist eine angemessene Frist festgesetzt, um die vorgeschriebenen Anpflanzungen auf den privaten Flächen vorzunehmen – spätestens zwei Jahre nach Baubeginn. Diese Zeitangabe ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass die Realisierung des festgeschriebenen Ausgleichs auch im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Beeinträchtigung erfolgt. Nach Ablauf der Frist kann die Ortsgemeinde Albig, nach Überprüfung im Einzelfall, von der Befugnis zum Erlass eines Pflanzgebotes, gemäß § 178 BauGB, Gebrauch machen, um die Durchsetzung der Festsetzung zu bewirken, u. a. mit Zwangsgeld. Diese Frist wird bei dem Abwägungsprozess, ob ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB erlassen werden soll, ein gewichtiges Argument sein.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades der privaten Grundstücke sind die Pkw-Stellplatzflächen mit mindestens 25% Gräseranteil zu gestalten, wenn sie nicht wasserdurchlässig gestaltet werden.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen in der „Schonzeit“ vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplans als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten in Gehölz (Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Eingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen. Im Bebauungsplan wird unter Hinweise darauf hingewiesen.

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 erfolgten in einer Gesamtabwägung öffentlicher und privater Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und 6 und § 1a Abs. 1 und 2 BauGB. Bei der Abwägung wurden u. a. die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt. Die Abwägung hat zu folgendem Ergebnis geführt: Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB- Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Das Baugebiet entwickelt sich innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche, die selbst im Süden und Osten durch ein Regenrückhaltebecken und einen Entwässerungsgraben mit Begleitgrün zur freien Landschaft hin begrenzt ist. Um den neuen Übergang Bebauung / Ackerfläche zu entschärfen und als Schleier mit Bäumen zu gestalten, wird auf den privaten Grundstücken, zu den Landwirtschaftsflächen hin, die Pflanzung von Bäumen festgesetzt.

Durch die direkte Bebauung einer bisher unbebauten unversiegelten Fläche gehen wichtige Funktionen für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt verloren, wobei diese durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung -Ackerfläche, Weinberg- und die angrenzenden Nutzungen -Wohnbebauung, Mischgebiet- als vorbelastet einzustufen ist.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bzw. zu deren Verbesserung führen:

- Begrünungsvorgabe auf den privaten Grundstücken: je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder heimischer Laubbaum
- Keine Vollversiegelung der privaten Pkw-Stellplätze

- Vermeidung bzw. Minderung von Bodenversiegelung durch Festsetzung einer geringeren GRZ, als die sonst zulässige
- Entsiegelung - Rückbau des vorhandenen Wirtschaftsweges entlang des Bachlaufs
- Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes
- Ausschluss von grellen Farben und glänzenden Verblendungen
- Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, sowohl durch öffentlich begrünte Flächen, als auch durch Begrünungsvorgaben auf den privaten Grundstücken
- Realisierung einer naturnah gestalteten Retentionsfläche
- Sicherung der Bepflanzung des heutigen Bachlaufs
- Berücksichtigung der im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung vorgeschlagenen Vermeidungs- Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen
 - Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vor zu hohen Radonkonzentrationen in den Innenräumen der Gebäude
 - Beschränkung der Bebauung und Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
 - Vorsorgender Bodenschutz während der Bauphase
 - Einhaltung der Rodungszeiten gem. § 39 BNatSchG
 - Vermeidung von Streulicht und Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED-Lampen)
 - Anbringen von künstlichen Nisthilfen (für Vögel und Fledermäuse) im Bereich der öffentlichen Grünflächen

sowie

- Verlegung und Renaturierung des Bachlaufs

In Übereinstimmung mit der artenschutzrechtlichen Bewertung wurde festgestellt, dass aufgrund des § 13b BauGB die o. g. Maßnahmen, welche im Zuge der Baugebietsauweisung und der geplanten Nutzung des Areals erfolgen werden, zu einer Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft führen werden und dass weder zusätzliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches, noch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich sind. Durch die oben erwähnten Maßnahmen, ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb der festgesetzten Baugebiete beim Planvollzug sichergestellt.

XII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO, sollen sich positiv auf die Gestaltung der baulichen Anlagen auswirken, um einer unerwünschten disharmonischen Entwicklung entgegenzuwirken. Sie sollen ebenfalls zu einem Einfügen des Baugebietes in die vorhandene Bebauung beitragen und zukünftige Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes minimieren, das aufgrund der angrenzenden erhöhten steilen Hanglage eine besondere Bedeutung erhält.

Im gesamten Baugebiet sind in Anlehnung an die ortstypische Albiger Dachlandschaft (steile geneigte Dächer) nur Dachneigungen zwischen 28° und 45° zulässig. Im Kontrast hierzu, sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 7° sowie gewölbte Dächer ebenfalls zulässig. Für untergeordnete Baukörper, wie Garagen, sind alle Dachneigungen zulässig.

Verblendungen aus glänzendem Material sind nicht zulässig. Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind grelle Farben unzulässig. Grelle Farben sind in der Gegend sowie in Albig nicht ortstypisch. Sie

werden nicht nur aus gestalterischen Gründen, sondern ebenso wegen möglicher Blendeffekte nicht zugelassen.

Ein offener Übergang vom öffentlichen Straßenraum zu den Vorgärten soll das Baugebiet u. a. kennzeichnen. So sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum nur bis zu einer bestimmten Höhe -1,20 m zulässig, um vom ebenerdigen Standpunkt aus den ungehinderten Durchblick in den Bereich der Vorgärten nicht zu beeinträchtigen.

XIII. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Angrenzendes Rutschgebiet

Östlich des Geltungsbereiches, in 25 m Abstand, befindet sich ein sicher nachgewiesenes Rutschgebiet. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich, da die Grenze außerhalb des Geltungsbereichs verläuft (siehe beiliegendes Baugrundgutachten vom April 2020, Geotechnik Büdinger, Fein, Welling GmbH).

Es wird dennoch darauf aufmerksam gemacht, dass die nachrichtliche Kennzeichnung des nachgewiesenen Rutschgebietes aus den Darstellungen der "Hangstabilitätskarte von Rheinhessen" des Landesamts für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz, Maßstab 1 zu 50.000 in Maßstab 1 zu 1.000 übertragen wurde. Weiterhin ist hinsichtlich der Genauigkeit der Kennzeichnung bzw. der Karten zu beachten, dass die einzelnen Rutschgebiete auf der Basis vorliegender Erkundungen und Schadensfälle interpoliert wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass jedoch nicht gefolgert werden kann, dass Baumaßnahmen, die außerhalb von nachgewiesenen Rutschgebieten liegen, grundsätzlich unbedenklich sind. Hier werden grundsätzlich projektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020, unter Berücksichtigung der Hangstabilität, empfohlen. Für gefährdete Bereiche, hinsichtlich der Problematik der Hangstabilität, sind durch den Bauherren oder Eigentümer bei Baumaßnahmen (Erschließung und Bebauung) besondere Maßnahmen und Vorkehrungen vorzunehmen, siehe u. a. Broschüre "Sicher Bauen in Rheinhessen - Maßnahmen bei Hangrutschgefährdung" des Landesamts für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz.

Potenzielle Radonbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit Radonpotential 10 bis 40 kBq/m³ (Radonvorsorgegebietsklasse RVK I - Radonvorsorgegebietsklassifizierung des Bundesamtes für Strahlenschutz). Diese Feststellung wurde nachrichtlich gekennzeichnet - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - (siehe beiliegende gutachterliche Stellungnahme vom August 2017 - GeoConsult Rein).

Aufgrund der Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen, werden im Gutachten präventive Maßnahmen empfohlen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen. Darauf wird im Plan hingewiesen. Diese Maßnahmen stellen jedoch für private Bauvorhaben keinen außergewöhnlichen finanziellen Mehraufwand dar, daher sind sie mit der im Plan vorgesehenen Nutzung vereinbar.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, regt die Kreisverwaltung - Gesundheitsamt am 06.12.2021 an, Bodenluftmessungen im gesamten Plangebiet durchzuführen, als Grundlage zur Entscheidung über bauliche Schutzmaßnahmen.

Die Anregung wurde zurückgewiesen, da im Plan bereits auf solche Maßnahmen hingewiesen wird. Eine Untersuchung auf der Ebene des Bebauungsplans kann jedoch aufgrund der Verschiedenheit des Untergrunds (tektonische Störungen, Klüfte) nicht jeden möglichen

Standort eines Gebäudes untersuchen. Mit der bereits ausgeführten Untersuchung und mit dem Hinweis im Bebauungsplan, ist den Anforderungen des BauGB und des Landesentwicklungsprogramm LEP IV - G 117 ("Das Gefährdungspotenzial soll durch weitere Messungen des kommunalen Planungsträgers konkretisiert werden, um präventive Maßnahmen zu ermöglichen.") genüge getan.

Weitere Untersuchungen können auf der Vollzugsebene durch die Bauherren durchgeführt werden.

Die im Plan vorgesehene Nutzung ist mit dem vorgefundenen Radonpotential vereinbar.

XIV. Festsetzung nach § 9 Abs. 6 BauGB

Die nachrichtlichen Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB folgender Festsetzungen, nach anderen gesetzlichen Vorschriften, wurden vorgenommen:

Abwasserbeseitigung (§§ 49-54 Landeswassergesetz)

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Regenwasser von Dachflächen sowie von versiegelten Hof- und Wegeflächen darf nicht versickert werden und ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten, wenn es nicht zur Brauchwassernutzung in Zisternen zurückgehalten wird. Siehe u. a. beiliegendes Baugrundgutachten vom April 2020, Geotechnik Büdinger, Fein, Welling GmbH.

Transportleitung

Innerhalb des befestigten Wirtschaftswegs (Gemarkung Albig, Flur 11, Parzelle 81 und 86/2) verläuft, von Westen nach Osten eine Transportleitung (überörtliche Wasserversorgungsleitung) der EWR, einschließlich eines mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Schutzstreifens von 6 m Breite. Die Trasse wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan durch Planzeichen übernommen. Die Kennzeichnung des Leitungsrechts erfolgt nicht, da dieses Leitungsrecht gänzlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße "A" verläuft.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gemeinsam mit der Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land, der ZAR und der EWR überprüft, inwieweit aufgrund der Tiefenlage der Transportleitung eine unvermeidbare Kollision der Transportleitung mit allen kreuzenden Anschlussleitungen zu erwarten wäre. Hierfür wurde seitens der EWR die Tiefenlage eingemessen, mit dem Ergebnis, dass grundsätzlich bei der Realisierung der Anschlussleitungen eine Kreuzung ohne Kollision erfolgen kann bzw. die Leitungsführung, z. B. der Haupt-Regenwasserkanäle so festgelegt wird, dass keine oder kaum Kreuzungen entstehen.

Die Trasse ist entsprechend den Anregungen der EWR vom 07.10.2019 frei von Baumpflanzungen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, wies der Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR), am 24.11.2021 darauf hin, "dass es nicht möglich ist, die Trennkanalisation (Schmutz – und Regenwasserkanal) sowie die weiteren Versorgungsträger in der Planstraße A neben der Wassertransportleitung in einer Straßenbreite von 8,0 m herzustellen. Die Wasserversorgung Rheinhessen gibt einen Schutzstreifen von 6,0 m vor und 2,0 m Breite sind für restliche Medien nicht ausreichend. Es wäre auch nicht möglich, einen Abwasserkanal in den Fußweg von 2,0 m Breite zu verlegen."

Die Bedenken wurden zurückgewiesen, der Hinweis findet soweit Berücksichtigung, da nach Rücksprache zwischen WVR, ZAR, VG Alzey-Land und der Gemeinde Albig der Schutzstreifen der Wassertransportleitung bis rd. 1m zur Leitung doch durch andere Medien, Leitungen und Kanäle in Anspruch genommen werden kann. Auf der Grundlage dieser Besprechung vom 09.12.2021 ist davon auszugehen, dass auf der Ebene des Bebauungsplans die dargestellte Problematik grundsätzlich gelöst ist und dass für den Planvollzug eine noch zu vergebende Planung erfolgen wird.

Archäologische Belange

Im unmittelbaren Neubaugebiet sind keine archäologischen Fundstätten bekannt. Damit ist eine nachrichtliche Übernahme im Sinne des Denkmalschutzes nicht erforderlich.

Dies bedeutet aber nicht, dass dort auch keine Fundstätten vorhanden sind, zumal in etwa 300 m Entfernung Hinweise auf eine römische Villa Rustica vorliegen. Da solche Bauerngehöfte recht groß waren und in einem Radius von rund 500 m auch der zugehörige Begräbnisplatz zu suchen ist, ist die Möglichkeit, dort auf kulturgeschichtliche Zeugnisse zu treffen, recht hoch.

Die Anregung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie vom 05.09.2019 - eine geophysikalische Prospektion durchzuführen, um unliebsame Überraschungen während den Erschließungs- und Baumaßnahmen zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren - konnte noch nicht befolgt werden. Eine Untersuchung des gesamten Areals ist derzeit nicht möglich und in Betracht der Kosten außerdem auch derzeit nicht sinnvoll, da auf dem Gelände noch Weinberge vorhanden sind.

Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor Zerstörung von der Direktion Landesarchäologie Mainz wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme.

Der Hinweis auf die Anzeigen des Beginns der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf die Meldepflicht von archäologischen Funden wurde ebenfalls hingewiesen.

Die erneute Anregung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie vom 26.11.2021 - eine geophysikalische Prospektion durchzuführen, wird insoweit berücksichtigt, dass die Durchführung der empfohlenen geomagnetischen Untersuchung im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes mit dem privaten Erschließungsträger kurzfristig empfohlen und geklärt wird.

XV. Vermerk

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Alten Brunnen " im Bereich der Überschneidung beider Geltungsbereiche (Flurstücke Nrn. 652, 655, 656/1, 657/1 und 659/1) auf, siehe Anlage 6.

XVI. Bodenordnung

Eine Bodenordnung durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist durchzuführen, um zur Bebauung sinnvolle Grundstückszuschnitte, im Sinne der vorgeschlagenen Grenzen, zu erhalten.

XVII. Flächenbilanz

FLÄCHENBERECHNUNG Planung				
Baugebiete	WA - 0,3	41,5 ar	225,5 ar	54,2 %
	WA - 0,4	183,9 ar		
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	45,7 ar	74,6 ar	17,9 %
	PKW-Parkplätze	4,7 ar		
	Fuß- und Radwege	1,7 ar		
	Wirtschaftswege	22,7 ar		
Öffentliche Grünflächen	Parkanlage	18,5 ar	23,1 ar	5,5 %
	Rasen	4,6 ar		
Versorgungsanlagen	Elektro	0,9 ar	0,9 ar	0,2 %
Fläche für Abwasser	Retentionsfläche einschl. Goldbach	61,3 ar	61,3 ar	14,7 %
Fläche für die Landwirtschaft			30,5 ar	7,3 %
Fläche gesamt			415,9 ar	100 %

FLÄCHENBERECHNUNG Bestand				
Landwirtschaftsflächen			381,3 ar	91,7 %
Verkehrsflächen	Wirtschaftswege - Rasen	9,3 ar	25,3 ar	6,1 %
	Wirtschaftswege - Beton	17,0 ar		
Bebauung Bestand			0,0 ar	0,0 %
Goldbach			9,3 ar	2,2 %
Fläche gesamt			415,9 ar	100 %

XVIII. Bilanzierung der Kosten

Die Kostenermittlung -Stand Mai 2019- beruht auf Erfahrungswerten aus den zurückliegenden Jahren 2008 bis 2018, (von Ortsgemeinde Albig, Verbandsgemeinde Alzey-Land, ZAR, e-rp, wvr), wobei Submissionsergebnisse je nach konjunkturellen Entwicklungen und Zeitpunkten der Ausschreibungen variieren werden. Die Kostenermittlung -Stand Mai 2019- ergab für die öffentliche Erschließung des Baugebietes folgende geschätzte Gesamtkosten, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans auf die Ortsgemeinde Albig anfallen würden, wenn die Gemeinde Kostenträger der Baumaßnahme sein sollte.

Ingenieurleistungen	43.000,-- €
Kanalbau	80.000,-- €
Straßenbau	1.100.000,-- €
Straßenbeleuchtung	37.000,-- €
Bepflanzung	240.000,-- €
	<hr/>
	1.500.000,-- €

Die Ortsgemeinde Albig beabsichtigt die Erschließung mit einer Erschließungsgesellschaft auf Basis eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB durchzuführen. Kostenträger der Baumaßnahme und der Nachfolgelasten ist zunächst die Erschließungsgesellschaft. Anfallen werden Erschließungskosten von 98,75 € inkl. MwSt. pro Quadratmeter Netto-Bauland - Stand September 2021. Die jeweiligen Kosten werden durch Kostenerstattungsverträge auf die Anlieger umgelegt.

Die Bereitstellung aus dem Haushalt der Gemeinde für anfallenden Kosten, wie z. B. für die Renaturierung des Goldbachs, im Rahmen der Aktion Blau Plus, kann erwartet werden.

XIX. Zusammenfassung

Die Planungsabsicht des Bebauungsplanvorentwurfs Oktober 2021, ein neues Baugebiet mit zusätzlichen 50 Bauplätzen südöstlich der Ortslage Albig, in der Ortslage Vor Gemärk, auszuweisen, stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind berücksichtigt worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b BauGB nach Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt im Nordosten ein sicher nachgewiesenes Rutschgebiet. Auf gegebenenfalls erforderliche besondere bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen, im Hinblick auf die Problematik der Hangstabilität, wurde hingewiesen. Diese wären den Bauherren zuzumuten. Eine Bebauung und Erschließung des Baugebietes, unter Berücksichtigung der erforderlichen besonderen baulichen Maßnahmen und Vorkehrungen, ist grundsätzlich möglich.

Die geplante Regenwasserentwässerung des Baugebietes über eine Rückhaltung ermöglicht eine gesicherte abwassertechnische Erschließung, ohne eine Abflussverschärfung in der vorhandenen Bachverrohrung der Ortslage auftreten zu lassen.

Der bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Gefährdung durch Starkregen wurde im Bebauungsplan Rechnung getragen. Wasser aus dem Außengebiet kann, entlang des natürlichen Gefälles, durch hierfür von Bebauung freigehaltenen Grünflächen und Straßen möglichst schadlos in Richtung Goldbach abfließen (Notwasserweg).

Das Entwässerungskonzept sieht auch die Renaturierung des Goldbachs vor.

Die Planungsabsichten sind im Einklang mit der Natur.

Aufgrund des § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Eine artenschutzrechtliche Bewertung ist durchgeführt worden. Die darin aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind im Bebauungsplan integriert worden. Jedoch die Empfehlung populationsstützender Maßnahmen für die Feldlerche, die im Geltungsbereich nicht vorzufinden ist, in Form von Lerchenfenster und Blühstreifen durchzuführen, wurde nicht befolgt.

Eine Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird durch vielfältig geeignete Maßnahmen erfolgen, so z. B. durch Entsiegelung.

Der Bebauungsplan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Albig, den

Best
(Ortsbürgermeister)

Albig, den

Bultel
(Architekt)

Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Bemessungsgrundlage der Höhen baulicher Anlagen

Bezugsebene:

Die Bezugsebene ist die horizontale Ebene in Höhe der Straße. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Höhe der Straße im Bereich des Grundstücks.

Firsthöhe (geneigte Dächer - 28° bis 45°):

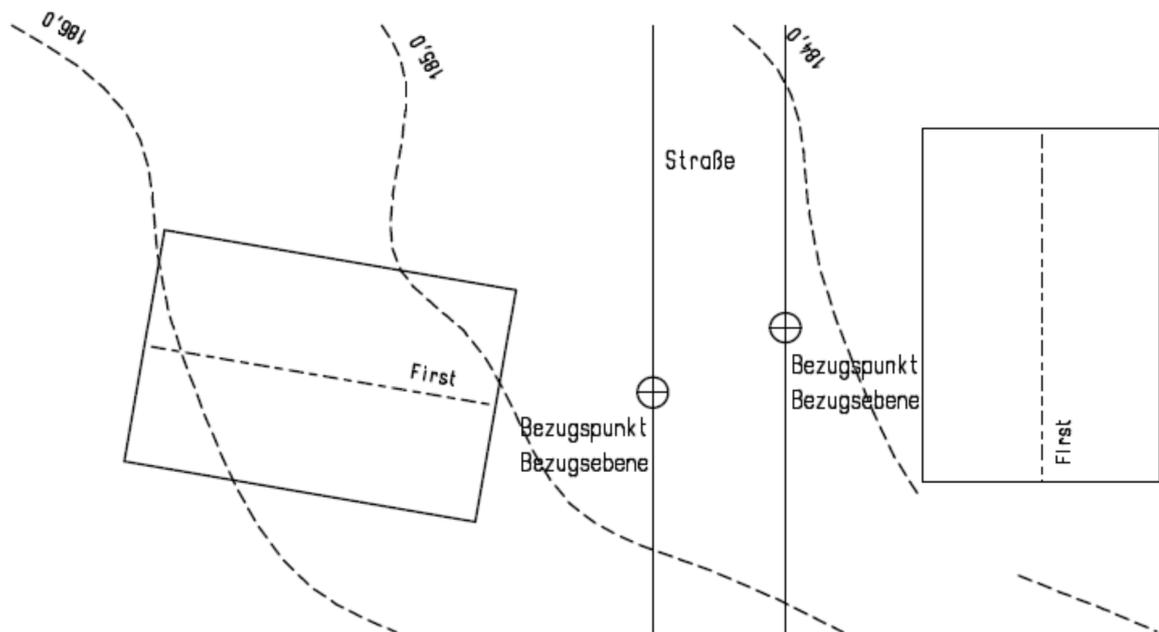
Die Firsthöhe wird am First bzw. an der höheren waagrechten Dachbegrenzung (Oberkante Dachhaut) bis zur Bezugsebene gemessen.

Traufhöhe (geneigte Dächer - 28° bis 45°):

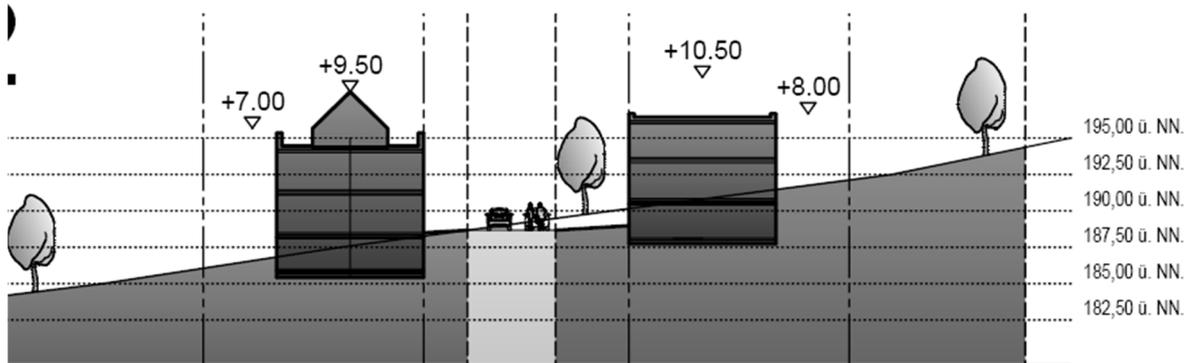
Die Traufhöhe wird vom Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / aufgehendes Mauerwerk bis zur Bezugsebene gemessen.

Oberkante (flach geneigte Dächer - 0° bis 7°):

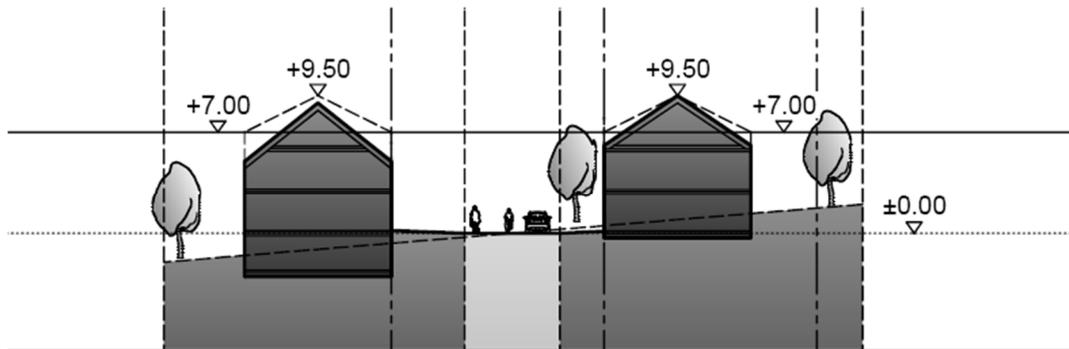
Die Höhe baulicher Anlagen wird an der höheren waagrechten Dachbegrenzung (Oberkante Dachhaut) oder an der höchsten Stelle des aufgehenden Mauerwerks bis zur Bezugsebene gemessen.



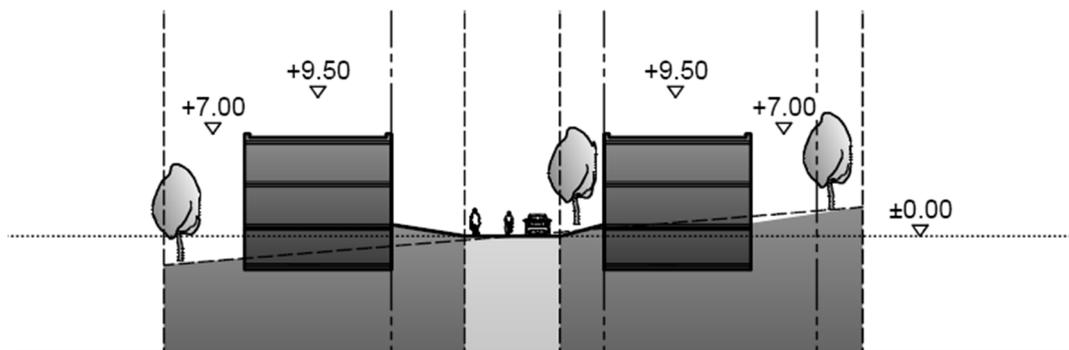
Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan
Skizze Höhenentwicklung Gelände



Bereich Planstraße C, nördlicher Teil

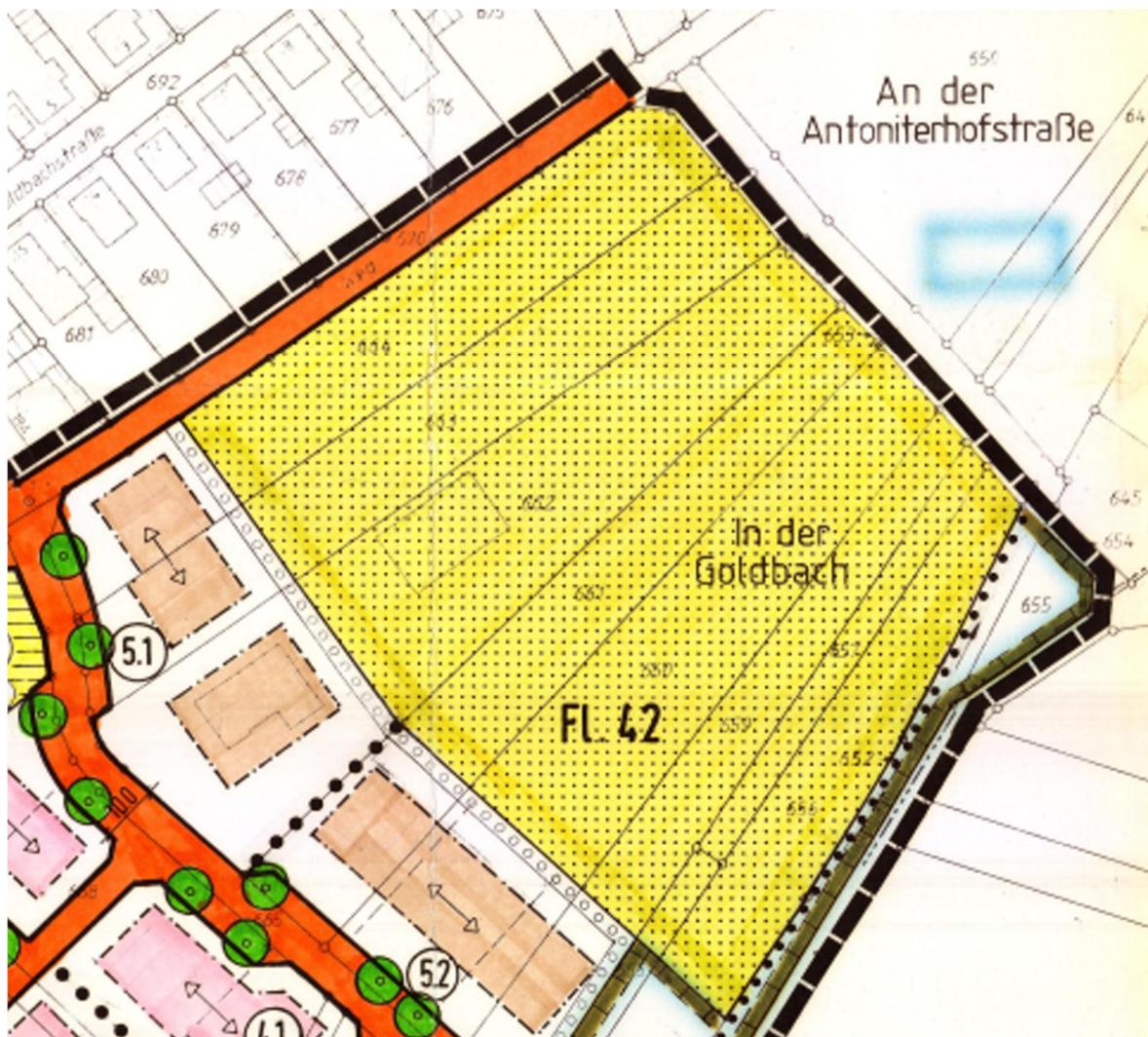


Bereich Planstraße B



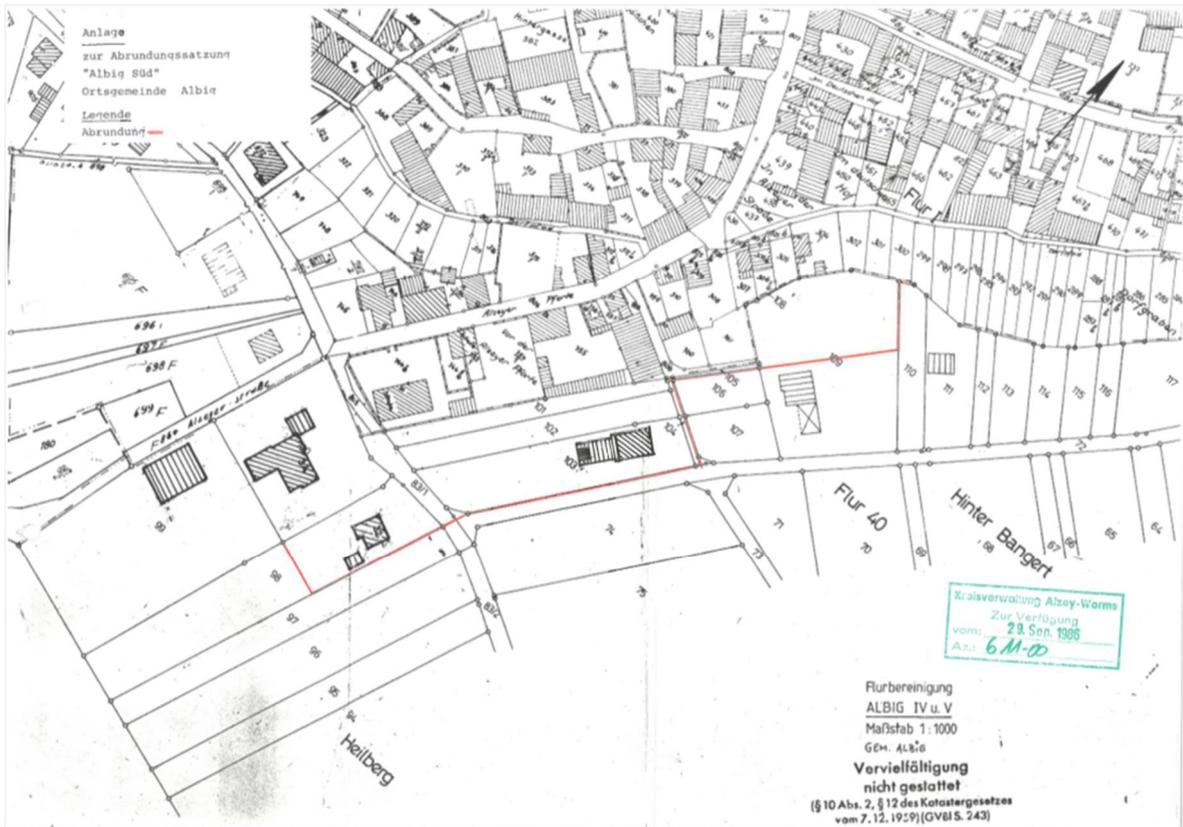
Bereich Planstraße B

**Anlage 3 zur Begründung zum Bauordnungsplan
Bauordnungsplan "Am Alten Brunnen " - 2012
Ausschnitte aus dem Bauordnungsplan "Am Alten Brunnen - 6. Änderung"**



Anlage 4 zur Begründung zum Bauordnungsplan Abrundungssatzung "Albig Süd" - 1986

Ausschnitte aus der Abrundungssatzung "Albig Süd"



§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen und der vorstehenden Beschreibung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Albig, den 31.10.1986

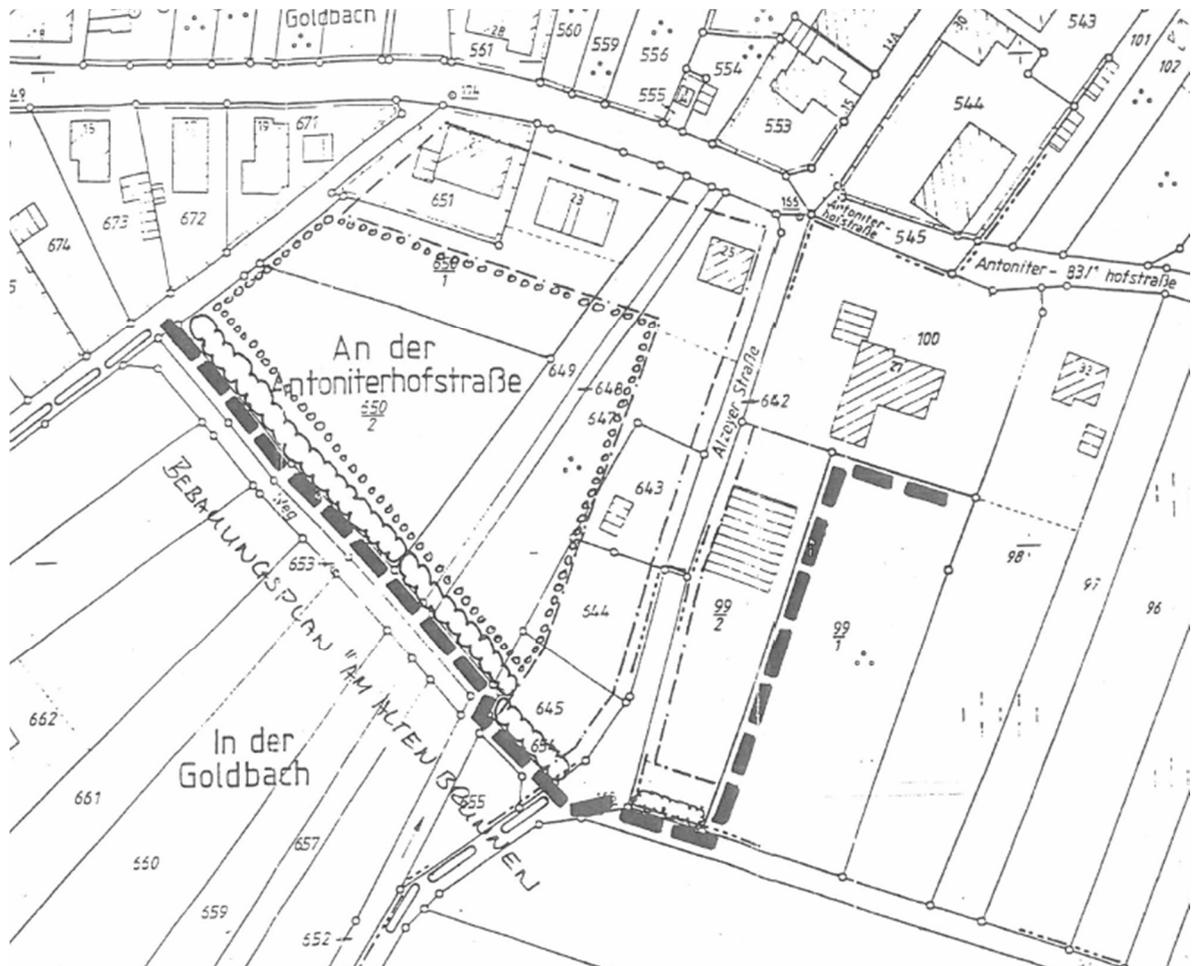
Der Ortsbürgermeister



Genehmigt
mit Verfüg. vom 29. Sep. 1986
Az. 6 M-00
Alzey, den 29. Sep. 1986
Kreisverwaltung Alzey-Worms
in Vertretung

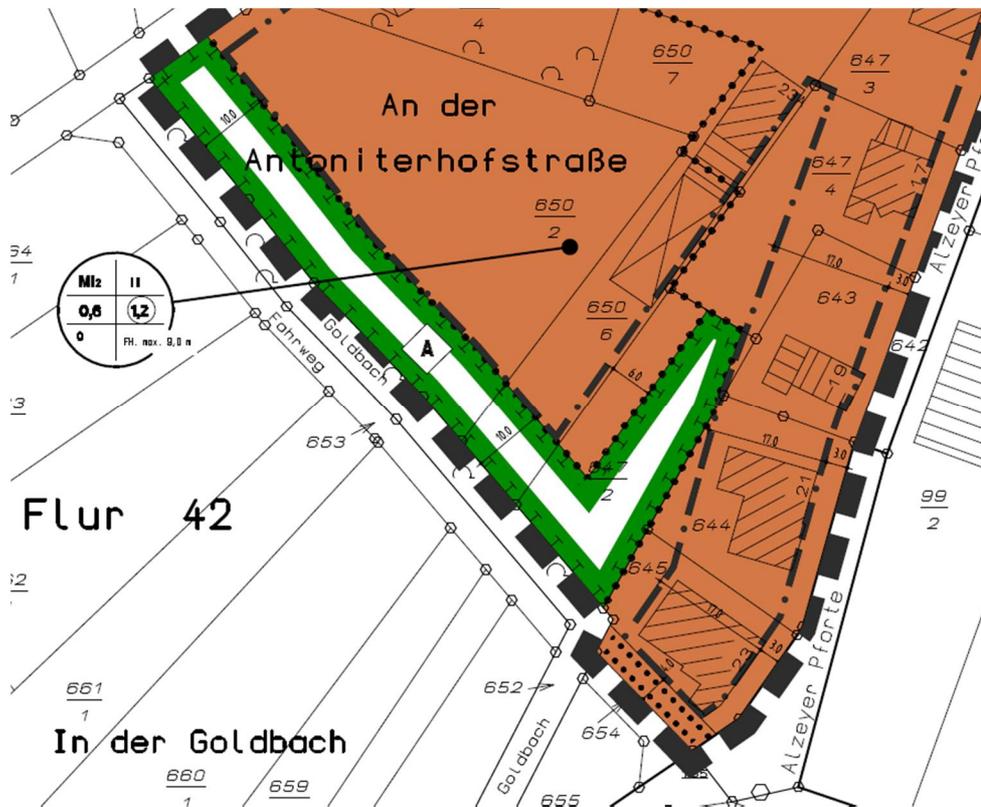
**Anlage 5 zur Begründung zum Bebauungsplan
Abrundungssatzung "An der Alzeier Pforte" - 1995**

Ausschnitt aus der Abrundungssatzung "An der Alzeier Pforte"



Anlage 6 zur Begründung zum Bauungsplan Bauungsplan "Antoniterhofstraße Süd" - 2006

Ausschnitte aus dem Bauungsplan "Antoniterhofstraße Süd"



3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Maßnahme "A"

Abbau von Vorbelastungen

Beim Abbau der Vorbelastungen sind die Altstrauch- und Altbaumbestände entlang des derzeitigen Grabenverlaufs zu erhalten. Innerhalb der Fläche "A" sind alle Flächenversiegelungen zu beseitigen. Ebenso sind im 10m-Bereich zum Goldbach alle bestehenden baulichen Anlagen, Gründungen, sowie die Mauer entlang des Goldbachs zu entfernen.

Es ist zum Goldbach hin eine kontinuierlich abfallende Uferböschung zu schaffen, die am Goldbach auf Sohlenniveau endet. Vor Baubeginn einer Baumaßnahme auf einer der Teilflächen der Flurstücke Nr. 650/2, 650/4, die sich im Baugebietsteil MI2 befinden, ist der Abbau der Vorbelastungen zu realisieren.

HINWEISE

Im 10-m-Bereich des Gewässers III. Ordnung (Goldbach) dürfen keine Geländeerhöhungen durch Auffüllungen erfolgen. (Gemäß den Bestimmungen der Wassergesetze - Sicherung des Entwicklungsraumes).