



**Bebauungsplan "Gensingen - gemeinsam planen,  
bauen, wohnen und leben" 1. Änderung**  
in der Gemeinde Gensingen  
Kreis Mainz-Bingen

**Vorentwurf**

**Begründung**



Oktober 2020





**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Gensingen war, übereinstimmt.

**Auftraggeber**

Ortsgemeinde Gensingen  
Binger Straße 15  
55457 Gensingen

Gensingen,

den

---

Herr Armin Brendel  
- Ortsbürgermeister -

**Bearbeiter**

igr GmbH  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Oktober 2020

---

(Stempel, Unterschrift)

**Verfahren/Beschlüsse:**

Annahme Vorentwurf: 08.10.2020



## **Gliederung**

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Art der Änderung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen dieser 1. Bebauungsplanänderung</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>10</b>

## **Quellenangaben**

### **Geobasisdaten**

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) [Daten bearbeitet])



## **1. Ausgangslage**

Die Gemeinde Gensingen, Kreis Mainz-Bingen, hat im südwestlichen Gemeindegebiet auf einer bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzten Fläche einen Bebauungsplan aufgestellt, um dort ein Wohngebiet zu entwickeln. Darin sollten verschiedene Nutzungen realisiert werden. U. a. ist ein Bereich für Seniorenwohnen, ein Bereich für gemeinschaftliches Wohnen und Genossenschaftswohnen angedacht gewesen. Zudem sollten neue Wege bei der Abwasserentsorgung gegangen werden, wozu eine separate Fläche im Außenbereich festgesetzt worden ist, auf der diese Abwasserreinigung realisiert werden sollte.

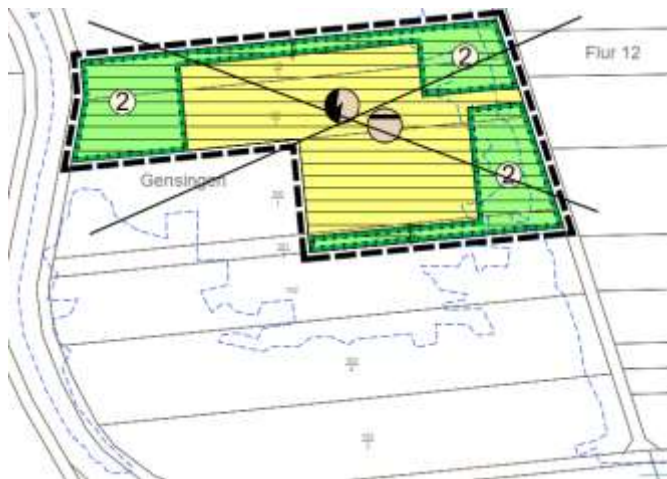
Nachdem nun das Umlegungsverfahren abgeschlossen ist und sich auch verschiedene Änderungen bezüglich der angedachten Nutzungen ergeben haben, möchte die Gemeinde den Bebauungsplan nun an die neuesten Bedürfnisse anpassen. Anpassungen sind auch erforderlich, da nun auch die nachhaltige Energieversorgung geregelt werden konnte. Bebauungsplan wurde am 03.03.2016 als Satzung beschlossen. Am ...2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Gensingen beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Am 08.10.2020 hat der Gemeinderat die Änderungen beschlossen und den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung angenommen.

## 2. Art der Änderung

Der Bebauungsplan "Gensingen - gemeinsam planen, bauen, wohnen und leben" soll nun in einer 1. Änderung geändert werden. Dabei werden folgende Festsetzungen geändert:

1. Entfall der Grünfläche für die Ver- und Entsorgungsanlagen im westlichen Gemeindegebiet  
Da nun aufgrund gesetzlicher Bestimmungen die Abwasserentsorgung im herkömmlichen Verfahren durch Ableitung über das Kanalnetz und Einleitung in die Kläranlage der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen erfolgen soll, ist die Fläche auf den Flurstücken 08/1, 99/1, 100/1 (teilweise) und 101/1 (teilweise) nicht mehr erforderlich und soll deshalb nicht mehr festgesetzt werden. Damit entfallen auch die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen mit der Nr. 2, die eine Eingrünung der Anlage gewährleisten sollte. Diese Fläche hat eine Größe von 7 523 m<sup>2</sup>, wobei insgesamt 3 386 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche festgesetzt waren. Diese sind nun an anderer Stelle zu erbringen.



2. Ergänzung Verkehrsflächen in Gebiet WA 2  
Im Bereich zwischen Planstraße E und B im südwestlichen Geltungsbereich (WA 2) wird nun eine zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt, die die ursprünglich als gemeinschaftliches Wohnen angedachte Fläche für eine herkömmliche Bebauung ermöglichen soll. Die Fläche war bisher bereits als Geh-, Fahr- und Leitungsfläche festgesetzt. Damit wird eine zusätzliche Verkehrsfläche mit einer Größe von 993 m<sup>2</sup>.
3. Definition der Bezugshöhe (I.1.2)  
In den Textlichen Festsetzungen wird die Definition der Bezugshöhe nun auch für die Nebenanlagen klar definiert, da es zur Landesbauordnung Missverständnisse geben kann. Es wird lediglich die Definition so geändert, damit der Planungswille der Gemeinde in Bezug auf die Vorgaben der Landesbauordnung umgesetzt werden kann.
4. Nutzungsänderung WA 1 in Urbanes Gebiet (MU 1) (I.1.1)  
Das Gebiet für die Gemeinbedarfseinrichtungen und das Altersheim war bislang als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt und soll nun als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.



Folgende Nutzungen sind damit zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Aufgrund der fortgeschrittenen Planung des Bereiches sind nun die städtebaulichen Ziele der Gemeinde für dieses Gebiet besser umzusetzen und eine etwas höhere Verdichtung möglich.

5. Änderung der Geschossflächenzahl im Gebiet MU 1 (vorher WA 1) I.1.2)  
Im Gebiet MU 1 (Bereich für Seniorenwohnheim, Kindergarten etc.) soll nun die Geschossflächenzahl von bisher 0,8 auf 1,6 erhöht werden, da sich herausgestellt hat, dass zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde im MU 1 mehr Wohnflächen ermöglicht werden müssen. Deshalb wird die Geschossflächenzahl auf 1,6 erhöht, was unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung liegt.
6. Streichung der Mindesthöhe baulicher Anlagen (I.1.2)  
In den Gebieten WA 2, WA 5 und WA 6 war bislang eine Mindesthöhe von 8,0 m festgesetzt. Damit sollte vermieden werden, dass niedrigere Gebäude von benachbarten höheren Gebäuden verschattet werden und somit die Nutzung der Sonnenenergie einschränken. Aufgrund der weitergeführten Planung und neuer Erkenntnisse kann dies jedoch vernachlässigt werden. Somit ist diese Festsetzung nicht mehr erforderlich und wird gestrichen.
7. Änderung der Mindesthöhe von Garagen/Carports und Nebenanlagen (I.1.2)  
Bisher durften Garagen/Carports und Nebenanlagen höchstens bis 4,0 m errichtet werden. Da nun auch die Bezugshöhe neu geregelt wird und in den benachbarten Wohngebieten nur 3,20 m zugelassen sind, möchte die Gemeinde die Höhe nun für die Garagen/Carports und Nebenanlagen auf maximal 3,20 m reduzieren.
8. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien (I.12)  
Unter I.12 sind Maßnahmen zur Energieerzeugung festgesetzt. Bislang waren auf den Dächern Vorkehrungen festgesetzt, um neben Photovoltaikanlagen auch mindestens 5 m<sup>2</sup> Solarthermieanlagen errichten zu können. Aufgrund der aktuellen Planung zur Energieversorgung im Plangebiet ist diese Regelung nicht mehr erforderlich und wird deshalb gestrichen.
9. Streichung des Hinweises IV.10  
Der Hinweis IV.10, dass bei der Errichtung von Anlagen zur Herstellung von Energie aus nachwachsenden Rohstoffen, wie Wärmepumpen, der Lärm, der durch Lüfteranlagen entstehen könnte, beachtet werden soll, wird gestrichen. Der Hinweis erübrigt sich, da ein kaltes Nahwärmenetz errichtet wird, sodass für Wärmepumpen keine Lüfteranlagen erforderlich sind.



10. Änderung der Hinweise zur Energieversorgung (IV.16)  
Im Hinweis unter IV.16 wurde auf verschiedene Aspekte zur nachhaltigen Energieversorgung hingewiesen, die bei der Errichtung der Gebäude zu beachten sind. Dieser Hinweis wird auf die aktuelle Planung angepasst und Inhalte gestrichen, die inzwischen nicht mehr erforderlich sind. Die Maßnahmen werden nun teilweise über privatrechtliche Verträge bzw. in einer Satzung geregelt.

Zudem sind noch kleinere redaktionelle Anpassungen vorgenommen worden.



### **3. Auswirkungen dieser 1. Bebauungsplanänderung**

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, die Bilanzierung zur Ermittlung des Eingriffes und Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu überarbeiten. Durch die zusätzliche Verkehrsfläche und der Wegfall der Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der ehemals geplanten Abwasserbeseitigungsanlagen sind voraussichtlich zusätzliche Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet erforderlich. Eine genaue Bestimmung dieser Ausgleichsflächen erfolgt im Umweltbericht, der nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erstellt wird. Danach erfolgen auch die entsprechenden Festsetzungen der zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahmen.

Sonstige negative Auswirkungen sind durch diese 1. Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, da sich die Anzahl der Baugebiete nicht verändert, was sich somit auf den Ziel- und Quellverkehr nicht auswirken wird. Die zusätzliche Verkehrsanlage wird zudem eine andere Verteilung des Verkehrs vornehmen, wodurch andere Parallelstraßen etwas entlastet werden.

Auch die Nutzungsänderung des WA 1 in ein Urbanes Gebiet (MU 1) bewirkt keine negativen Auswirkungen, entspricht aber den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl im MU 1 (vorher WA 1) sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Grundflächenzahl nicht verändert wird und es somit nicht zu einer weiteren zusätzlichen Versiegelung im Baugebiet durch diese Änderung kommen wird.

Die geänderte Definition der Bezugshöhe stellt lediglich den Planungswillen der Gemeinde klar und stellt deren Umsetzung mit den Vorgaben der Landesbauordnung sicher. Die Änderungen zu den Höhenfestsetzungen wirken sich aufgrund der Verringerung eher positiv aus.

Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Flora und Fauna, Landwirtschaft, Immissionsschutz sind durch diese Änderungen nicht zu erwarten.





#### **4. Erschließung**

Durch die Ergänzung einer weiteren Verkehrsfläche im Bebauungsplan ergibt sich keine wesentliche Änderung hinsichtlich der Erschließung. Im Ur-Bebauungsplan war dieser Bereich bereits als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt, sodass die Versorgungsinfrastruktur bereits in diesem Bereich geplant war. Dieser wird nur durch eine zusätzliche Verkehrsfläche ergänzt, die eine bessere Verteilung des Verkehrs innerhalb des Baugebietes ermöglicht.

Die Abwasserentsorgung erfolgt nun nicht mehr, wie ursprünglich geplant, in einer Abwasserbeseitigungsanlage, sondern wird über das Abwassernetz der Gemeinde Gensingen zur Kläranlage der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen verbracht, wo es gereinigt werden kann. Die Kläranlage wurde zwischenzeitlich ausgebaut und kann das zusätzliche Abwasser reinigen, was bei der Aufstellung des Ur-Bebauungsplanes noch nicht sichergestellt war.



## 5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Gensingen hat im Jahr 2016 einen Bebauungsplan aufgestellt, um in der Gemeinde ein Neubaugebiet erschließen zu können. Das insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz neue Wege gehen möchte. Zudem waren verschiedene Wohnformen angedacht, die sich zwischenzeitlich zerschlagen haben, da kein entsprechender Bedarf vorhanden war. Deshalb wird der Bebauungsplan geändert und eine zusätzliche Verkehrsfläche im südwestlichen Bereich festgesetzt, um diesen Bereich nun besser erschließen zu können. Zudem wird das WA 1 in ein Urbanes Gebiet (MU 1) geändert und darin die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,6 erhöht, um das geplante Projekt für altengerechtes Wohnen besser umsetzen zu können, da ein entsprechender Bedarf besteht. Damit kann das städtebauliche Ziel der Gemeinde besser realisiert werden.

Auf die Ver- und Entsorgungsanlage, die im Ur-Bebauungsplan festgesetzt war, wird verzichtet; das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird nun klassisch abgeleitet und in einer technischen Anlage der Verbandsgemeinde entsorgt. Damit ist diese Fläche nicht mehr erforderlich. Damit entfallen auch die angrenzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die nun an anderer Stelle zu erbringen sind. Die genaue Lage wird bis zum Entwurf des Bebauungsplanes noch festgesetzt, nachdem die Bilanzierung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht entsprechend überarbeitet worden sind.

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch diese Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan wird im normalen Änderungsverfahren geändert, da aufgrund der Änderungen die Grundzüge der Planung betroffen sind und deshalb ein 2-stufiges Beteiligungsverfahren erforderlich ist.



**Aufgestellt:**

**igr GmbH  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Oktober 2020

---

Dipl.-Ing. H. Jopp