



Stadt Gau-Algesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Sporkenheimer Weg“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Auftraggeber

**UBG Projektentwicklungs GmbH & Co. Gau-Algesheim Neunzehnte
Beteiligungs KG**

Böblinger Straße 29

71229 Leonberg

Telefon: 07152 / 6094-45

Fax: 07152 / 6094-94

E-Mail: info@ubg-leonberg.de

Verfahrensführende Kommune

Stadt Gau-Algesheim

vertreten durch die

Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim

Abt. 3 - Bau- und Umweltschutz

Hospitalstraße 22

55435 Gau-Algesheim

Telefon: 06725 / 910-0

Fax: 06725 / 910-110

E-Mail: info@vg-gau-algesheim.de

Auftragnehmer



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Telefon 0631 / 36158 - 0

E-Mail buero@bbp-kl.de

Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, im März 2018

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

A	Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	4
B	Planungshistorie und Aufstellungsbeschluss.....	4
C	Grundlagen.....	5
1	Planungsgrundlagen	5
2	Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	6
3	Bestandssituation.....	7
D	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
1	Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“	8
2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim.....	9
E	Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	10
1	Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
1.1	Überschwemmungsgebiet Welzbach	10
2	Verkehrliche Rahmenbedingungen.....	10
2.1	Verkehrsuntersuchung	10
2.2	Straßentechnische Anbindung des Vorhabensgebiets an die L420.....	11
3	Schalltechnische Untersuchung.....	12
4	Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen	13
5	Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen.....	13
6	Altablagerungen / Altlasten	14
7	Kampfmittelbelastung.....	14
8	Brandschutz	15
9	Sonstiges	16
F	Ziele der Planung.....	17
G	Begründung der Festsetzungen.....	18
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
1.1	Art der baulichen Nutzung	18
1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
1.3	Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	19
1.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	19

1.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung	20
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Stadt Gau-Algesheim	21
3	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	21
H	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	22
1.1	Nutzungsordnung	22
1.2	Lärm	22
1.3	Altlasten.....	23
2	Kampfmittelbelastung.....	24
2.1	Brandschutz.....	24
3	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	25
4	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	25
5	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	25
5.1	Bestand im Plangebiet.....	25
5.2	Schutzgebiete/-objekte	26
5.3	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	27
5.4	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	27
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	28
5.6	Zusammenfassende Beurteilung.....	29
6	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	29
7	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	30
8	Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	31
9	Auswirkungen auf weitere städtebauliche Belange.....	32
I	Planverwirklichung.....	32
1	Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen	32
2	Kosten der Bebauungsplanung.....	33
3	Verwirklichung.....	33
ANLAGEN		

TEIL A

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

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

Die UBG Projektentwicklungs GmbH & Co. Gau-Algesheim Neunzehnte Beteiligungs KG (Leonberg) war im Herbst 2015 mit einem städtebaulichen Konzept zur Bebauung eines nordwestlich der L420 (Rheinstraße) gelegenen und vormals als Freigelände einer Gärtnerei genutzten Areals an die Stadt Gau-Algesheim herangetreten. Beabsichtigt ist eine Folgenutzung des verkehrsgünstig gelegenen Grundstücks als Tankstelle mit Shop und Waschhalle.

Der Stadtrat von Gau-Algesheim hat sich daher mit der Angelegenheit bzw. dem Ersuchen der UBG Projektentwicklungs GmbH & Co. Gau-Algesheim Neunzehnte Beteiligungs KG in seiner Sitzung am 25.11.2015 beschäftigt. Insbesondere aufgrund der im Umfeld vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen, der Lage am Stadteingang und unter Würdigung der verkehrlichen Situation sah der Stadtrat eine Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten und die Erfolgsaussicht war nicht von vornherein auszuschließen.

In diesem Zusammenhang hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen westlich und östlich des Baugrundstücks gelegene, bereits heute verkehrlich genutzte Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen, um eine ordnungsgemäße, den verkehrlichen Anforderungen gerecht werdende Erschließung des Baugrundstücks zu gewährleisten.

B PLANUNGSHISTORIE UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigte die Stadt Gau-Algesheim daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Stadtrat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 25.11.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das in Rede stehende Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Stadtrat hatte sich in diesem Zusammenhang, wissentlich der angestrebten Nutzung, anfangs für die Ausweisung eines Mischgebiets ausgesprochen. Er sah in diesem Zusammenhang das für Mischgebiete geltende Gebot der Durchmischung unter Würdigung der bestehenden Darstellung des Plangebiets und seiner Umgebung im Flächennutzungsplan, aber auch unter Einbeziehung der im direkten Umfeld bestehenden Nutzungen, als grundsätzlich gewahrt an.

Aufgrund von vorgetragenen Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Mainz-Bingen und dem Vorhabenträger, hat sich der Stadtrat jedoch im weiteren Planungsverlauf mehrheitlich dafür ausgesprochen, die laufende „Angebotsbebauungsplanung“ in eine „Vorhabenbezogene Bebauungsplanung“ abzuwandeln.

In diesem Zusammenhang ist in § 12 BauGB dargelegt, dass eine Kommune durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen kann, wenn ein Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Gem. § 12 Abs. 4 BauGB können darüber hinaus einzelne Flächen außerhalb des eigentlichen Vorhabenbereichs in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Da diese Voraussetzungen vorliegend grundsätzlich als erfüllt angesehen werden können, hat sich der Stadtrat von Gau-Algesheim in seiner Sitzung vom 30.08.2017 für einen Verfahrenswechsel ausgesprochen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt den Titel „Am Sporkenheimer Weg“.

- ▶ Plandarstellung Abgrenzung „Vorhaben- und Erschließungsplan“ und „ergänzend einbezogene Grundstücksteilbereiche gem. § 12 Abs. 4 BauGB“ siehe Anlage 1

C GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- die Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung einer Tankstelle nördlich der Rheinstraße in Gau-Algesheim“ der Firu Gfl GmbH, Kaiserslautern, vom 21.09.2015,
- der Lage- und Höhenplan für das Vorhaben „Errichtung einer SB-Tankstelle Gau-Algesheim / Rheinstraße“ des Vermessungsingenieurs Peter Gering, Pirmasens vom 15.01.2016,
- die Verkehrliche Untersuchung „Tankstellenprojekt ‚Rheinstraße L420‘“ von Köhler & Leutwein Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe, April 2016,
- das „Artenschutzgutachten, Gau Algesheim, Sporkenheimer Weg“ von Willigalla Ökologische Gutachten, Mainz, vom 03.05.2016
- die „Vogelschutzgebietsverträglichkeitseinschätzung, Gau Algesheim, Sporkenheimer Weg“ von Willigalla Ökologische Gutachten, Mainz, vom 18.07.2016
- die Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen zum Projekt „Tankstellenneubau“ der UXO PRO Consult UG, Berlin, vom 02.02.2017,
- der Geotechnische Bericht zu den Baugrundverhältnissen im Bereich des Bauvorhabens „Neubau einer HEM-Tankstelle in 55435 Gau-Algesheim, Rheinstraße“ der Geotechnik GmbH, Mainz, vom 03.03.2017,
- Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz vom 22.05.2017, hier: „Altstandort „Ehemalige Gärtnerei, Gau-Algesheim, Rheinstraße, ehem. Freiflächen“, REGNUM 339 03 019-5009/001- 00,
- der Entwurf für das Bauvorhaben „HEM Station für die Deutsche Tamoil GmbH, Hamburg“ von der ProjektPlan GmbH, Georgsmarienhütte, vom 16.03.2018,
- der Entwurf zur „Errichtung einer ampelsignalisierten Fußgängerquerung im Zuge der Errichtung einer Tankstelle“ von Köhler & Leutwein Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe, August 2017,
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinhessen-Nahe,
- Abfragen des LANIS, www.lanis.rlp.de.

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz, der durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern) begleitend zur Bebauungsplanung erstellt wurde.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim, Abt. 3 - Bau- und Umweltabteilung (Hospitalstraße 22, 55435 Gau-Algesheim) eingesehen werden.

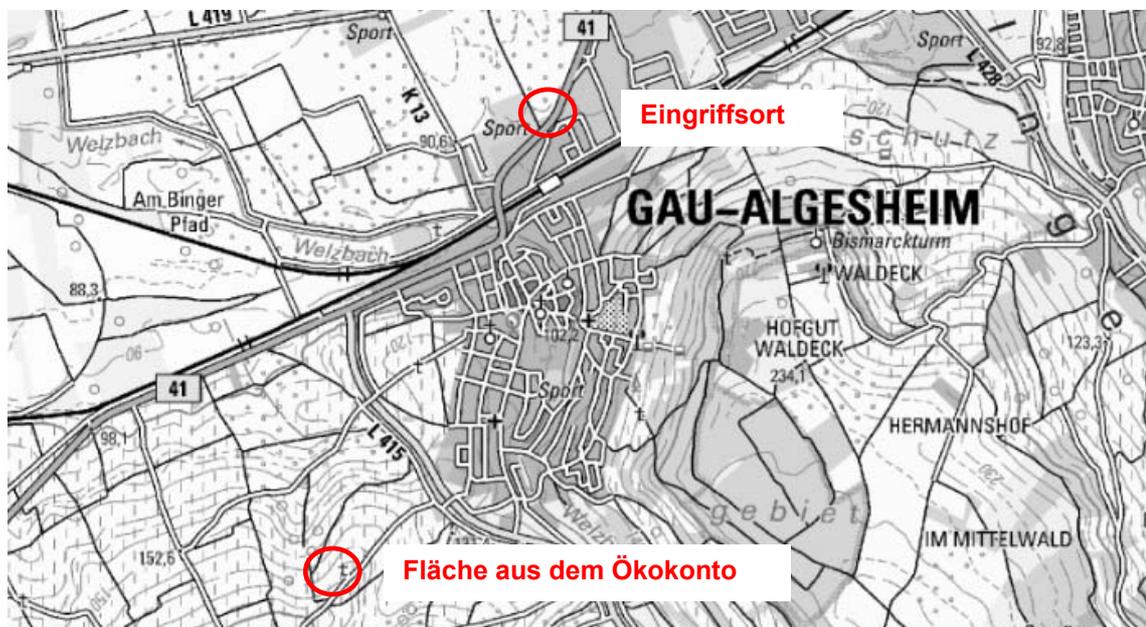
2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Stadt Gau-Algesheim und liegt direkt an der Rheinstraße (L 420; ehemalige B 41). Nach Westen grenzen Flächen des Sportparks Gau-Algesheim sowie Betriebsflächen einer Gärtnerei und nach Norden landwirtschaftliche Flächen an. Südlich bzw. südöstlich der Landesstraße L 420 schließen wohnbaulich und gewerblich genutzte Flächen an.

Zur ordnungsgemäßen verkehrlichen Anbindung des Vorhabensgrundstücks an die L 420 sowie zwecks Schaffung einer ampelsignalisierten Fußgänger- und Radfahrerquerung der L 420 wurden Teilflächen des Straßenkörpers der Landesstraße sowie eines Wirtschaftsweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert. Darüber hinaus hat man sich dafür ausgesprochen, im Vorgriff auf das geplante kommunale Radwegekonzept weitere Verkehrsflächen des Knotenpunktes L 420 / Mainzer Straße in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufzunehmen, um hier die erforderlichen Umbaumaßnahmen planerisch berücksichtigen zu können.

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen wurde dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzend eine Kompensationsfläche aus dem städtischen Ökokonto zugeordnet.

Die Lage von Plangebiet und Ökokontofläche können dem nachfolgend abgedruckten Übersichtslageplan entnommen werden.



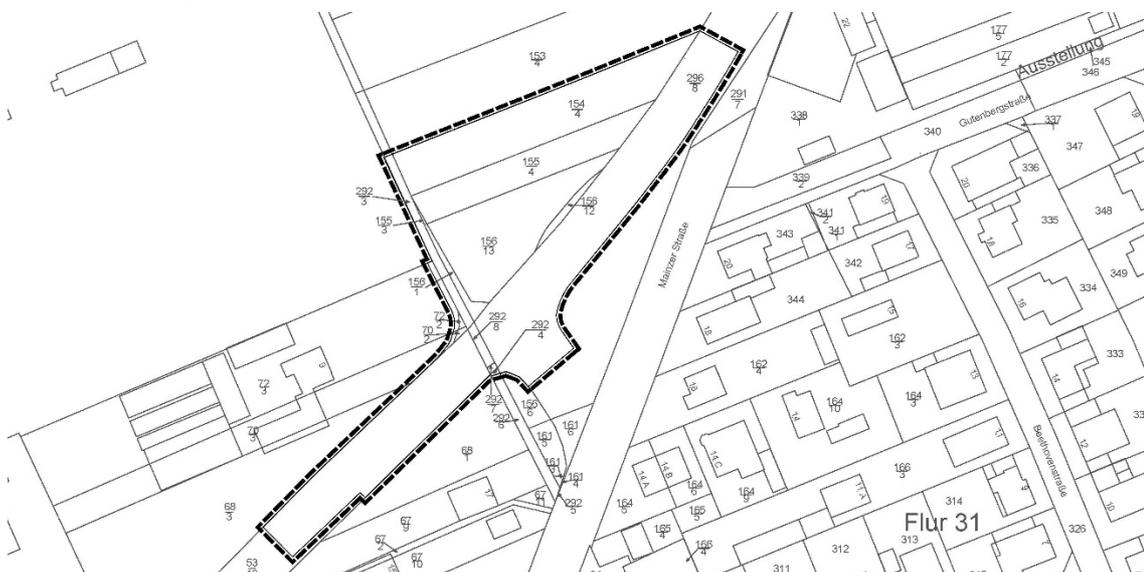
Lage des räumlichen Geltungsbereiches sowie der Fläche aus dem Ökokonto, Ausschnitt aus der Liegenheitskarte (Lanis 2016)

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans selbst umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstücke (ganz bzw. teilweise [tlw.]) und hat eine Gesamtgröße von rund 5.470 m².

Flurstücke im Plangebiet in Flur 31

53/13 (tlw.)	70/2	70/3 (tlw.)	72/2	72/3 (tlw.)	154/4	155/3
155/4	156/1	156/12	156/13	292/3 (tlw.)	292/4	292/7
292/8	296/8 (tlw.)					

Die genaue Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.



Unmaßstäbliche Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Sporkenheimer Weg“

3 Bestandssituation

Bei dem Gelände des Vorhaben- und Erschließungsplans handelt es sich um ein ehemaliges Freigelände einer Gärtnerei. Das Plangebiet zeigt einen in etwa dreieckigen Grundriss, mit Schenkellängen von ca. 90 x 50 m. In der südöstlichen Ecke des Plangebiets befindet sich noch eine Bebauung, die nach Mitteilung der früheren Eigentümer als „Heizraum und Heizöllageraum“ diente. Daneben zieht sich ein betonierter Weg zentral durch das Areal. Des Weiteren sind über das Gelände verteilt noch Betonbauteile der ehemaligen Nutzung vorhanden, auf denen sich Hochbeete bzw. Pflanztische des Gärtnereibetriebes befanden.

Zwischen den Hochbeeten hat sich eine krautige Vegetation entwickelt. Die Betonsockel/-säulen sind teilweise mit Efeu überwuchert. Markant ist ein Walnussbaum im Osten des Grundstücks.



Lage des Plangebiets im Luftbild, unmaßstäblich
Quelle: LANIS 2015

D VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

1 Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“

Der Regionale Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

Im seit Juli 2016 verbindlichen Regionalplan ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ gekennzeichnet. In der zugehörigen Beikarte zum Regionalplan befindet sich das Plangebiet innerhalb der Abgrenzung „Ortslage“ und wird als „Gemischte Baufläche FNP“ bezeichnet.



Lage des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2016

Die nun geplante vorhabenbezogene Nutzung „Tankstelle mit Shop und Waschhalle“ entspricht demnach den Darstellungen des aktuellen Raumordnungsplans.

Darüber hinaus wurden seitens der Planungsgemeinschaft im Bereich der baurechtlich zulässigen Nutzungen regelmäßig keine Vorranggebiete festgelegt, welche der Umsetzung der bauleitplanerisch festgelegten Nutzungen entgegenstünden.

2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim stellt für den Bereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar.

Da die Errichtung einer Tankstelle gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in einem Mischgebiet im Regelfall als allgemein zulässig anerkannt ist, kann davon ausgegangen werden, dass die geplante vorhabenbezogene Nutzung „Tankstelle mit Shop und Waschhalle“ in Einklang steht mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim und sich somit aus diesem entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

E FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.1 Überschwemmungsgebiet Welzbach

Für den außerhalb des Plangebiets befindlichen Welzbach wurde von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz ein Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG festgesetzt sowie ein Risikogebiet im Sinne des § 73 WHG bestimmt.

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes für den Welzbach für ein 100-jähriges Hochwasserereignis, jedoch zu Teilen im sog. überschwemmungsgefährdeten Bereich (sog. nachrichtliches Überschwemmungsgebiet) bei einem extremen Hochwasserereignis.¹

Aufgrund des Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen wird eine hochwasserangepasste Bauweise seitens der Wasserbehörden empfohlen.



Überschwemmungsgefährdetes Gebiet des Welzbachs und Lage des Plangebiets, unmaßstäblich
Quelle: Geoportal Wasser RLP 2016

2 Verkehrliche Rahmenbedingungen

2.1 Verkehrsuntersuchung

Zum Zwecke der Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen einer direkten Anbindung des Vorhabensgebiets an die L420 (Rheinstraße) wurde zunächst eine Verkehrszählung im Bereich des Knotenpunkts „Rheinstraße / Mainzer Straße“ vorgenommen.

Die Ergebnisse der 14-Stunden-Zählung wurden auf einen werktäglichen Verkehr hochgerechnet und getrennt für den Gesamtverkehr und den Schwerverkehr dargestellt. Es zeigt sich, dass am Vormittag der größte Anteil am Gesamtverkehr in Richtung Ingelheim und der in ca. 1,7 km Entfernung dort befindenden Autobahnanschlussstelle Ingelheim-West (A60) verläuft und entsprechend hierzu am Nachmittag in der Gegenrichtung. Hochgerechnet auf den Werktag ergibt sich so eine Gesamtverkehrs-

¹ www.geoportal-wasser.rlp.de, Online-Abfrage 03/2016

belastung auf der L 420 von 17.510 Kfz nordöstlich der Einmündung Mainzer Straße und südwestlich davon eine ca. 360 Kfz geringere Gesamtverkehrsbelastung. Der Schwerverkehrsanteil liegt hierbei bei ca. 2,7%.

2.2 Straßentechnische Anbindung des Vorhabensgebiets an die L420

Aufgrund der Lage innerhalb des Verknüpfungsbereichs der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen und der Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsbelastung der Landesstraße erfolgte im Vorfeld neben einer umfangreichen Abstimmung der Planung mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, hier dem LBM Worms, auch eine Einbeziehung der zuständigen Sachgebiete der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim und der Polizei.

Darüber hinaus waren auch besondere Belange der Stadt Gau-Algesheim zu würdigen, da der in das Plangebiet einbezogene Wirtschaftsweg eine wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den im näheren Umfeld vorhandenen Einkaufsmärkten und Sportplatznutzungen und den gegenüber des Plangebiets liegenden Wohn- und Mischgebietsflächen darstellt.

In diesem Zusammenhang wurde, unter ergänzender Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, u.a. festgehalten, dass

- nur eine direkte Zufahrt von der L420 in das Vorhabensgebiet zulässig ist.
- eine direkte Ausfahrt aus dem Vorhabensgebiet auf die L420 nur in Richtung Stadtmitte Gau-Algesheim zulässig ist, eine Querung der L420 in Richtung Ingelheim ist hingegen durch eine entsprechende Beschilderung zu unterbinden.
- eine weitere Anbindung des Vorhabensgebiets über den angrenzenden, bestehenden Wirtschaftsweg möglich ist, wenn dieser entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen ausgebaut wird; zusätzlich ist in diesem Zusammenhang auf der Rheinstraße ergänzend eine Linksabbiegespur zu errichten.
- ausreichende Sichtverhältnisse an der Ausfahrt des bisherigen Wirtschaftsweges auf die Rheinstraße sichergestellt werden.
- der LBM Worms im Rahmen einer Ermessensentscheidung einer Reduzierung der im Landesstraßengesetz dargelegten Bauverbotszone derart ausnahmsweise zustimmt, dass die straßenseitige Baugrenze in einem Abstand von 9,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße verlaufen darf. Darüber hinaus wurde es als zulässig erachtet, dass in dem Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und dem Fahrbahnrand der Landesstraße Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze grundsätzlich zulässig sind.

Losgelöst hiervon bedürfen grundsätzlich die Errichtung, die Änderung sowie eine andere Nutzung einer baulichen Anlage der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

Zusätzlich wurde festgehalten, dass, da durch die geforderte Errichtung einer Linksabbiegespur die bestehende Querungshilfe auf die L420 zukünftig entfallen wird, die Realisierung einer bedarfsgeregelten ampelsignalisierten Fußgängerquerung sowie die Errichtung eines 2,50 m breiten Fuß- und Radweges entlang des auszubauenden Wirtschaftsweges im Entwurf der Bebauungsplanung darzustellen ist.

Die angedachten Änderungen der Straßenführung und insbesondere die Umsetzung der Fußgängersignalanlage bedürfen der detaillierten Abstimmung mit dem LBM Worms. Insbesondere ist bei der Planung darauf zu achten, dass die Fußgängerfurt so

angelegt wird, dass sich bei Rotsignal mindestens ein Pkw vor der Haltelinie aufstellen kann, ohne dabei eine Ausfahrt von dem heutigen Wirtschaftsweg zu behindern. Zudem ist für die Fußgänger im Bereich der Ampel eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche bzw. eine Gehwegbreite von mindestens 2 Metern vorzusehen. Die Fahrbahnbreite der beiden gegenläufigen Fahrspuren kann hingegen im Bereich der Fußgängerfurt auf 3,25 Meter zurückgenommen werden; die Linksabbiegespur muss mindestens 3,00 Meter breit sein.

Soweit die vorgenannten Hinweise, Bedingungen und Auflagen durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden können, wurde vereinbart, dass diese ergänzend im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sowie in den abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gau-Algesheim und dem Vorhabenträger Eingang finden sollen.

3 Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Immissionssituation durch die vom Vorhabenträger geplante Nutzung im Plangebiet auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung wurde die FIRU Gfl mbH (Kaiserslautern) mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Insbesondere galt es die durch den Betrieb der geplanten Tankstelle zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen an den nächstgelegenen störempffindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets zu prognostizieren und zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang sind die Geräuscheinwirkungen durch den geplanten Betrieb einer Tankstelle gemäß TA Lärm zu beurteilen. Die TA Lärm dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm.

Die Vorschriften der TA Lärm sind u.a. zu beachten für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen bei der Prüfung der Einhaltung der Betreiberpflichten (§ 22 BImSchG) im Rahmen der Prüfung von Anträgen im Baugenehmigungsverfahren. Durch die Beurteilung von Gewerbelärm im Rahmen der Bebauungsplanung nach TA Lärm kann sichergestellt werden, dass keine Nutzungen festgesetzt werden, die nach TA Lärm nicht genehmigungsfähig wären.

Die durch den geplanten Betrieb einer Tankstelle zu erwartenden Geräuscheinwirkungen wurden auf Grundlage

- der Verkehrlichen Untersuchung Tankstellenprojekt „Rheinstraße L 420“ Stadt Gau-Algesheim der Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Stand April 2016, übermittelt durch ProjektPlan GmbH am 06.09.2016,
- der Betriebsbeschreibung des geplanten Tankstellenbetriebs, Stand: 23.06.2016, übermittelt durch ProjektPlan GmbH am 06.09.2016,
- auf Basis von Angaben der zu erwartenden Kunden (Waschanlage) durch Deutsche Tamoil GmbH, übermittelt durch ProjektPlan GmbH am 20.09.2016 und
- Ansätzen aus der einschlägigen Fachliteratur

prognostiziert.

Den Prognosen wurden nachfolgend aufgeführte Betriebsvorgänge mit entsprechenden Emissionsansätzen zugrunde gelegt:

1) *Im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr):*

- insgesamt 617 Tank-Kunden am Tag mit entsprechenden Fahrten, davon insgesamt 96 in den Ruhezeiten (6.00 - 7.00 Uhr, 20.00 - 22.00 Uhr);
- insgesamt 50 Waschanlagen-Kunden am Tag mit entsprechenden Fahrten, davon insgesamt neun in den Ruhezeiten (6.00 - 7.00 Uhr, 20.00 - 22.00 Uhr);

geöffnetes Einfahrtstor während dem Waschvorgang, geschlossenes Ausfahrtstor während dem Trockenvorgang;

- eine Anlieferung von Kraftstoff per Tanklastzug am Tag außerhalb der Ruhezeiten;
- ein Müllfahrzeug, Entleeren der Mülltonnen am Tag außerhalb der Ruhezeiten.

2) *Ungünstigste Nachtstunde (eine Stunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr):*

- 24 Tank-Kunden in der ungünstigsten Nachtstunde (hier: 22.00 - 23.00 Uhr) mit entsprechenden Fahrten.

In diesem Zusammenhang kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnis:

Der Betrieb einer Tankstelle im Plangebiet führt an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Vorhabens im Tagzeitraum nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. In der Nacht wird jedoch durch den Betrieb einer Tankstelle der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung deutlich überschritten.

Der Nachtbetrieb einer Tankstelle an dieser Stelle ist daher aus Schallschutzgründen auszuschließen.

Unter Zugrundelegung dieser Ergebnisse sind nach Mitteilung des Gutachters im Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes erforderlich. Die Vorschriften der TA Lärm sind zu beachten bei der Prüfung der Einhaltung der Betreiberpflichten (§ 22 BImSchG) im Rahmen der Prüfung von Anträgen im Baugenehmigungsverfahren.

4 Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen

Der Abwasserzweckverband „Untere Selz“ hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass das Plangebiet in der sog. Schmutzfrachtberechnung für den Bereich Gau-Algesheim enthalten und somit von den bestehenden Einleiterlaubnissen für Mischwasser abgedeckt ist. Eine Einleitung des im Planbereich anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers in den in der Parzelle 292/3 vorhandenen Kanal ist unter Beachtung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes sowie der Technischen Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS) für Tankstellen daher grundsätzlich möglich.

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH hat ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass im bisherigen Wirtschaftsweg eine Trinkwasserversorgungsleitung verläuft, zu der beidseitig ab Rohrachse ein 2,00 Meter breiter Schutzabstand einzuhalten ist. In diesem Zusammenhang weist der Versorger darauf hin, dass der Schutzstreifen zum Zweck von Reparatur-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten jeder Zeit zugänglich sein muss; eine Überbauung und eine Bepflanzung des Schutzstreifen mit Bäumen und Sträuchern ist gleichfalls nicht möglich.

5 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Aufgrund der räumlichen Nähe des Vogelschutzgebietes 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ sowie der Tatsache, dass sich direkt an das Plangebiet angrenzende das geplante Naturschutzgebiet „Obstgebiet nördlich Gau-Algesheim“ befindet, wurde eine Vogelschutzgebietsverträglichkeitseinschätzung vorgenommen.

Der beauftragte Biologe kam zu dem Ergebnis, dass eine Bebauungsplanung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Vermeidung optischer Störwirkungen und Blendwirkungen) zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Leitarten des an-

grenzenden Vogelschutzgebietes führen wird.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten wurde daneben die Empfehlung ausgesprochen, dass vor einer Baufeldfreimachung die im Gebiet heimischen Weinbergschneckenarten in geeignete Ersatzhabitats umzusiedeln sind.

6 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Bebauung des Plangebiets beeinträchtigen könnten, lagen weder bei der Stadt Gau-Algesheim, noch bei der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim vor.

Aufgrund einer im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim eingegangenen bodenschutzrechtlichen Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz fand eine umfängliche ergänzende Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz statt.

Mit Schreiben vom 22.05.2017 hat die Fachbehörde mitgeteilt, dass

- nach derzeitigem Kenntnisstand ist durch die Vornutzung als Freifläche eines Gärtnereibetriebes sowie als landwirtschaftliche Fläche davor eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser nicht zu besorgen.
- Aus der Stilllegungsbescheinigung von 2015 sowie aus einer Ortsbegehung im Jahr 2017 ergaben sich keine Hinweise auf Verunreinigungen und/oder Leckagen im Bereich des oberirdischen Heizöltanks. Da für den Heizöltank jedoch keine Prüfbescheinigungen vorgelegt werden konnten, verbleibt in dieser Hinsicht ein gewisses Restrisiko.
Der Ausbau des Tanks ist daher von einem qualifizierten Sachverständigen begleiten zu lassen.
- Sollten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auftreten (z. B. Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft und/oder des Grundwassers), so ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.

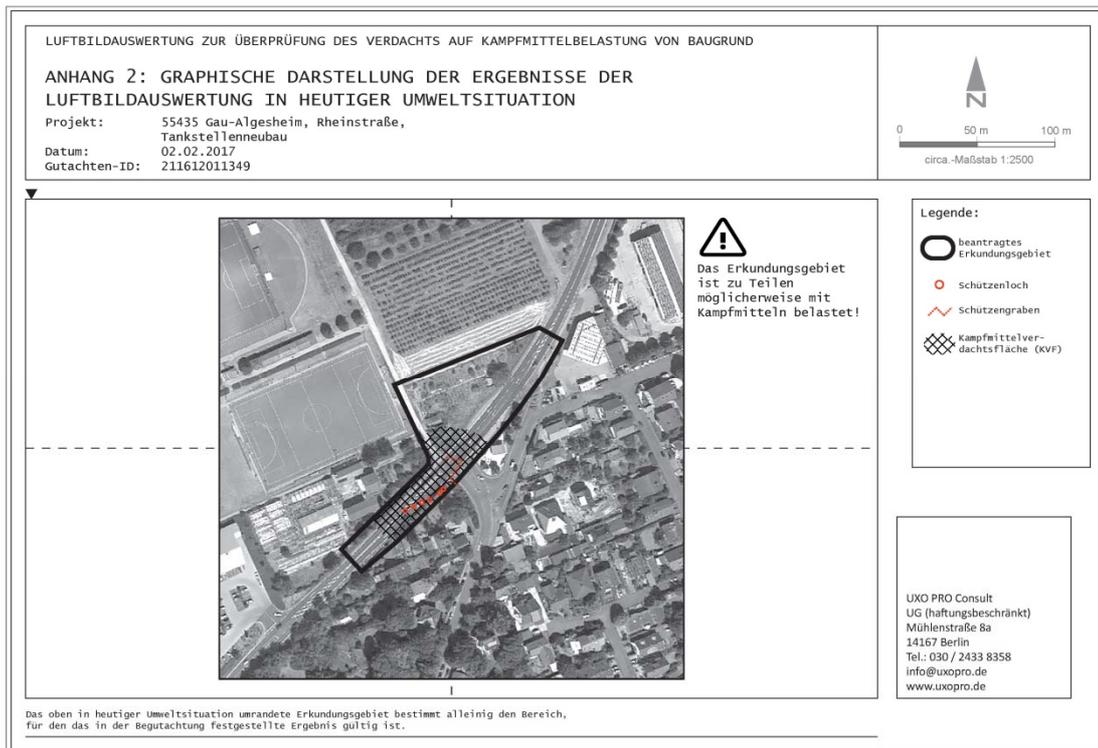
Abschließend wird in der Stellungnahme vom 22.05.2017 hervorgehoben, dass gegen die geplante gewerbliche Nutzung als Tankstelle bei Beachtung der vorgenannten Forderung nach einer gutachterlichen Begleitung der Abrissarbeiten aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Der Teilbereich „Ehemalige Gärtnerei, Gau-Algesheim, Rheinstraße, ehem. Freiflächen“, REGNUM 339 03 019-5009/001-00“ wird daher im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung als nicht altlastverdächtig eingestuft.

7 Kampfmittelbelastung

Aufgrund von Hinweisen, wurde das Vorhabensgebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf die mögliche Kontamination mit Sprengbomben-Blindgängern durch die UXO PRO Consult UG (Berlin) untersucht.

Die von UXO PRO Consult durchgeführten Archiv- und Datenbankrecherchen haben ergeben, dass ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für einen Teil des Vorhabensgebiets begründet ist.

In diesem Zusammenhang wird erläutert, dass innerhalb des Erkundungsgebiets und dessen Nahbereich den vorliegenden Luftaufnahmen zufolge keine Sprengbomben gefallen sind. Im Zentrum des Erkundungsgebiets sind jedoch ein dreiarmer Deckungsgraben und Schützenlöcher zu beobachten, die gemäß gängiger Praxis eine mögliche Kontamination des Bodens mit Kampfmitteln begründen. In derartigen Graben- und Schützenstellungskonstruktionen wurden regelmäßig kurz vor oder nach Kriegsende Waffen, Handsprengkörper oder aufgefundene andere Blindgänger entsorgt und mit Erdreich überdeckt. Hieraus ist zu schlussfolgern, dass wegen Verschiebungen des Grundes und zusätzlich aufgrund unvermeidbarer Verzerrungen der Luftbilder innerhalb eines Sicherheitsradius von 20 Metern um die entsprechenden Strukturen mit möglichem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen ist.



Auszug aus dem Gutachten der UXO PRO Consult UG (Berlin) vom 02.02.2017 „Luftbilddarstellung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung“ mit Hervorhebung der ermittelten Kampfmittelverdachtsfläche

Es wird daher gutachterlich angeraten, vor Realisierung des Bauvorhabens eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen vornehmen zu lassen. Darüber hinaus wird dringend empfohlen, vor einer weiterführenden technischen Untersuchung im Bereich dieses Teils des Erkundungsgebiets keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen.

In den Teilbereichen des Erkundungsgebiets, die außerhalb der kontaminationsverdächtigen Flächen liegen, können Arbeiten ohne weitere Auflagen begonnen werden. Eine weitere technische Überprüfung ist dort nach jetzigem Kenntnisstand nicht zwingend notwendig.

8 Brandschutz

Gemäß Landeswassergesetz haben die Verbandsgemeinden als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung die öffentliche Wasserversorgung einschließlich der Vorhaltung von

Löschwasser für den Brandschutz in ihren Gebieten sicherzustellen. Nach herrschender Auffassung ist die Gemeinde allerdings nur verpflichtet, den Löschwasserbedarf für den sogenannten „Grundschutz“ bereitzustellen.

Grundlage für die Bemessung der Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.

In diesem Zusammenhang hat die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass im Plangebiet und in einem Umkreis von 300 Metern in einem Brandfall eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden kann.

Eine eventuell hierüber hinausgehende erforderliche Löschwassermenge ist auf dem Baugrundstück privat vorzuhalten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Kreisverwaltung Mainz-Bingen nachzuweisen.

9 Sonstiges

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

F ZIELE DER PLANUNG

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Sporkenheimer Weg“ soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Aufbauend auf den übergeordneten Planungsvorgaben sowie den städtebaulichen Zielen der Stadt Gau-Algesheim und den Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers verfolgt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan die Intention der Reaktivierung und städtebaulichen Aufwertung einer seit längerem, äußerlich gut erschlossenen, Brachfläche einer ehem. Gärtnerei zu einer Tankstelle mit Shop und Waschhalle. Der aus Sicht der Stadt Gau-Algesheim bestehende städtebauliche Missstand soll überwunden werden.

Das Vorhabengrundstück ist für die geplante Nutzung prädestiniert. So liegt es in einer verkehrlich sehr gut erschlossenen Lage am nordöstlichen Stadteingang von Gau-Algesheim in geringer Entfernung zu übergeordneten Bundesfernstraßen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Sporkenheimer Weg“ setzt Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Geschossigkeit vorhabenkonkret fest. Die Grundzüge der Planung sind:

- die Festsetzung der Art der Nutzung als „Tankstelle mit Shop und Waschhalle“.
- die Festsetzung des Maßes der Nutzung mit einer GRZ und GFZ von jeweils 0,6 und einer ergänzenden Bestimmung, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden darf.
- die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form einer Baukörperausweisung, welche sämtliche Gebäudegliederungen berücksichtigt.
- die Festsetzung von einem Vollgeschoss.

Hinsichtlich einer Beschreibung des Vorhabens wird hier auf eine vom Vorhabenträger vom zukünftigen Tankstellenbetreibers zur Verfügung gestellte Visualisierung verwiesen.



Auszug aus dem Entwurf für das Bauvorhaben „HEM Station für die Deutsche Tamoil GmbH, Hamburg“ der ProjektPlan GmbH, Georgsmarienhütte, vom 06.07.2017

G BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Sporkenheimer Weg“ dient der planungsrechtlichen Sicherung eines bestimmten Vorhabens, welches innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen ist. Um den Vorhabenbezug und das Bestimmtheitsgebot zu wahren, ist es grundsätzlich erforderlich, weitgehend vorhabenkonkrete Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Anzahl der Vollgeschosse usw. vorzunehmen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll im Sinne des Bestimmtheitsgebotes für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Ausweisung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verzichtet werden.

Zwar wäre die geplante Nutzung u.a. in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO grundsätzlich zulässig. Gleichzeitig ermöglicht das Mischgebiet jedoch ein sehr breites Nutzungsspektrum (u.a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) welche hier nicht geplant sind.

Zu Wahrung der gebotenen Vorhabenkonkretheit wird die Art der Nutzung für das Vorhabengrundstück deshalb durch textliche Festsetzung wie folgt bestimmt:

*„Ausschließlich zulässig ist das im Durchführungsvertrag vom fixierte Vorhaben:
Tankstelle mit Shop und Waschhalle.“*

Die als ergänzend als zulässig erachteten Nutzungen haben lediglich einen der Projektplanung flankierenden, untergeordneten Charakter und entsprechen darüber hinaus dem Nutzungsspektrum, was ein Kunde einer Tankstelle hinsichtlich Service-Angeboten heutzutage erwartet und sind daher für die Funktionsfähigkeit des Vorhabens erforderlich.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der gestatteten Vollgeschosse geregelt. In diesem Zusammenhang richten sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung prinzipiell eng am geplanten Vorhaben aus, um die für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendige Genauigkeit herzustellen. Weil das Vorhaben eine hochgradig individuelle und vielfältige Gestalt aufweist, beschränken sich die Festsetzungen jedoch zugleich in maßvoll generalisierender Weise auf die Sicherung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale.

Insbesondere zur Unterbringung erforderlicher Stellplätze sowie ihrer Zufahrten auf dem Vorhabensgrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,60 gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

Diese Überschreitung dient im Wesentlichen einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung des gegebenen Grundstückszuschnitts. Die hierdurch die Kauf genommenen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des

Bodens werden an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 bestimmt. In Kombination mit der getroffenen vorhabenkonkreten Festsetzung zur Anzahl der gestatteten Vollgeschosse als Höchstmaß wird somit die Lage des Vorhabensgrundstücks am Stadteingang und in dem großflächig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Rheinhessisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2) besonders gewürdigt und zugleich ein harmonischer Übergang des zukünftigen Siedlungsrandes zur freien Landschaft hin dauerhaft gewährleistet.

1.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche beschränken sich ebenfalls in generalisierender Weise auf die Sicherung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale und einzuhaltender Abstände zur Landesstraße und bestehenden Hauptversorgungsleitungen. Eine feingliedrigere Differenzierung sowie spezielle Festsetzungen zur Baukörper- und Flächenausweisung werden unter Berücksichtigung des Vorhabens und der Plangebietsgröße als nicht erforderlich angesehen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen und umfasst nahezu das gesamte Vorhabensgrundstück.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen wird daneben die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die allgemeine Erschließung des Baugrundstückes ist durch die unmittelbar anliegenden, dem öffentlichen Verkehr gewidmete „Rheinstraße“ bereits im öffentlich-rechtlichen Sinne gesichert.

Unter besonderer Würdigung der geplanten Nutzung und der heute bereits vorhandenen starken verkehrlichen Belastung der Rheinstraße wurde es jedoch als erforderlich angesehen, dass als Grundvoraussetzung für die Realisierung des geplanten Vorhabens eine Änderung der bestehenden Erschließungsanlagen erforderlich wird. Daher wurden die im direkten Vorhabensumfeld vorhandenen Erschließungsflächen in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit aufgenommen.

Darüber hinaus wurde es als erforderlich angesehen, die Anschlusspunkte des Tankstellengrundstücks an die Verkehrsflächen zu regeln. So wurde bestimmt, dass das Gelände durch eine Direktzufahrt und eine indirekte Zufahrt über den Sporkenheimer Weg an die L 420 angebunden werden soll.

Der zu erwartende Zufahrtsverkehr macht es unumgänglich, auf der L 420 eine separate Linksabbiegespur herzustellen. Hierzu muss u.a. eine vorhandene Querungshilfe beseitigt und zur Gewährleistung einer gesicherten Querung für Fußgänger und Radfahrer eine Fußgängersignalanlage einschließlich von zusätzlichen Geh- und Radwegflächen neu errichtet werden.

Diese dargestellten Maßnahmen erfolgen innerhalb des bestehenden öffentlichen Straßenlands bzw. werden auf Flächen realisiert, die durch den Vorhabenträger zur Verfügung gestellt werden und sind daher nicht Gegenstand der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Stattdessen sind diese Maßnahmen und die Tragung der diesbezüglichen Kosten im Durchführungsvertrag verankert.

In Folge der Lage des Vorhabensgrundstücks innerhalb des Verknüpfungsbereichs der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen und den in diesem Zusammenhang zu beach-

tenden straßenrechtlichen Vorschriften wurde es im Benehmen zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt Gau-Algesheim und dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Worms, als erforderlich angesehen, eine Teilfläche des Sporkenheimer Weges, und zwar den Bereich zwischen der Zufahrt/Abfahrt vom Tankstellenbetriebsgelände und dem bestehenden Rand der Straßenparzelle der L 420, zukünftig als „private Verkehrsfläche“ planungsrechtliche zu bestimmen.

Auswirkungen auf die Erschließungsfunktion des Sporkenheimer Weg für die angrenzende Baugrundstücke, den Sportplatz und die landwirtschaftliche Feldflur sind hierdurch nicht zu erwarten.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

Zum Ausgleich der mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden entsprechend den Maßnahmenvorschlägen des Fachbeitrags Naturschutz bzw. den im Umweltbericht in Kapitel B unter Punkt 4 dargelegten „Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ in den Bebauungsplan landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Kompensation der gestatteten Neuversiegelung sowie dem Verlust vorhandener Gehölzstrukturen und der Einbindung des zukünftigen Ortsrandes in das Landschaftsbild. Durch den Bezug auf die beigefügten Artenlisten sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion als Lebensraum sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Fachbeitrag Naturschutz erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Zusätzlich zu den getroffenen grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen werden externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, da insbesondere eine Kompensation der durch die getroffenen Festsetzungen zulässige Neuversiegelung nicht innerhalb des Plangebiets möglich ist. In diesem Zusammenhang wurde ein Ausgleichsdefizit von 2.000 m² ermittelt.

Da im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans keine weiteren Flächen für landespflegerische Maßnahmen zur Verfügung stehen, wird zur Kompensation auf ein Grundstück zurückgegriffen, das der Stadt Gau-Algesheim zur Verfügung steht und das einen Ausgleich im räumlich-funktionalen Zusammenhang sicherstellt.

Diese Fläche (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 11 „Auf Lieten“, Flurstück-Nr. 388) hat eine Gesamtgröße: 2.791 m², befindet sich im Eigentum der Stadt und wurde bereits 2009 von der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen grundsätzlich als „Fläche zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen“ anerkannt.

Unter Berücksichtigung des ermittelten Ausgleichsdefizits wird daher ein Flächenanteil von 2.000 m² der Parzelle 388 gem. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB dem Bebauungsplan als sonstige geeignete Maßnahme zugeordnet. Die Umsetzung der auf der Parzelle durchzuführenden Maßnahmen (Pflanzung von 8 Obstbaum-Hochstämmen, Entwicklung eines Ökoton (saumartiger Übergangsbereich zu benachbartem Gehölz) und Entwicklung eines strukturreichen Gehölzes durch Sukzession) und deren langfristige Pflege erfolgen durch die Stadt Gau-Algesheim. Die anfallenden Kosten werden auf den Eingriffsverursacher (hier der Investor der geplanten Tankstelle) umgelegt. Um-

fang und Regelung der Kostenumlegung erfolgt im Durchführungsvertrag der parallel zur Bebauungsplanung ausgearbeitet wird.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

hier: Örtliche Bauvorschriften der Stadt Gau-Algesheim

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen wurden daher nur dort getroffen, wo sie von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören im vorliegenden Fall, unter besonderer Würdigung der Lage des Vorhabensgebiets am Stadteingang von Gau-Algesheim und in dem großflächig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Rheinhessisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2), gestalterische Rahmenvorgaben hinsichtlich Art, Größe und Anzahl von Werbeanlagen, um eine städtebaulich nicht gewünschte Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden.

3 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

H WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen. Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzungsordnung

Im Rahmen einer Bebauungsplanung ist dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse „gesunde Bedingungen“ vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete / Vorhaben einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden.

Unter Berücksichtigung der dargelegten bzw. festsetzten Vorsorgemaßnahmen ist davon auszugehen, dass zum einen die zukünftige Arbeitsbevölkerung im Plangebiet und zum anderen die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabensgebiets, unter Berücksichtigung „gesunde Bedingungen“ vorfinden werden.

Da der Bau von Wohnungen nicht Gegenstand der Planung ist, sind daneben keine diesbezüglichen Anforderungen an „gesunde Wohnverhältnisse“ innerhalb des Plangebiets zu beachten.

1.2 Lärm

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ wurde zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor Gewerbelärmeinwirkungen des Vorhabens eine schalltechnische Untersuchung veranlasst (siehe Anlage 2).

In diesem Zusammenhang betrachtet und bewertet die schalltechnische Untersuchung, die Geräuscheinwirkungen, die durch den Betrieb einer Tankstelle im Plangebiet verursacht werden. Die in diesem Zusammenhang zu erwartenden Geräuscheinwirkungen wurden auf Grundlage

- der Verkehrlichen Untersuchung Tankstellenprojekt „Rheinstraße L 420“ Stadt Gau-Algesheim der Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Stand April 2016, übermittelt durch ProjektPlan GmbH am 06.09.2016,
- der Betriebsbeschreibung des geplanten Tankstellenbetriebs, Stand: 23.06.2016, übermittelt durch ProjektPlan GmbH am 06.09.2016,
- auf Basis von Angaben der zu erwartenden Kunden (Waschanlage) durch Deutsche Tamoil GmbH, übermittelt durch ProjektPlan GmbH am 20.09.2016 und
- Ansätzen aus der einschlägigen Fachliteratur

prognostiziert.

Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass der Betrieb einer Tankstelle an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Vorhabens im Tagzeitraum nicht zu

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führt. In der Nacht wird jedoch durch den Betrieb einer Tankstelle der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung deutlich überschritten. Daher wird gutachterlich empfohlen, den Nachtbetrieb einer Tankstelle an dieser Stelle aus Schallschutzgründen auszuschließen.

Das Baugesetzbuch enthält allerdings keine Rechtsgrundlage hinsichtlich einer Regelung für eine zeitliche Einschränkung von Betriebszeiten einzelner Anlagen.

In diesem Zusammenhang hat auch die ständige Rechtsprechung planerische Festsetzungen zu Betriebszeiten und -abläufen als grundsätzlich unzulässig verworfen. Solche Auflagen können ausschließlich im immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt oder vertraglich vereinbart werden.

Unter Zugrundelegung der gutachterlichen Ergebnisse sind im Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes erforderlich. Die Vorschriften der TA Lärm sind zu beachten bei der Prüfung der Einhaltung der Betreiberpflichten (§ 22 BImSchG) im Rahmen der Prüfung von Anträgen im Baugenehmigungsverfahren.

Somit ist gewährleistet, dass den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen und damit auch den allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im erforderlichen Maß Rechnung getragen wird.

1.3 Altlasten

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

Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz hatte jedoch im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung, unter Verweis auf die frühere Nutzung des Plangebiets als Standort einer Gärtnerei, Bedenken hinsichtlich der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geäußert.

Daher fand eine ergänzende umfängliche Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Fachbehörde statt.

Mit Schreiben vom 22.05.2017 teilte die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz letztendlich mit, dass der Teilbereich „Ehemalige Gärtnerei, Gau-Algesheim, Rheinstraße, ehem. Freiflächen“, REGNUM 339 03 019-5009/001-00ehem. Freifläche“ als nicht altlastverdächtig eingestuft wird im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung. Gegen die geplante gewerbliche Nutzung des Grundstücks als Tankstelle bestehen bei Beachtung der Forderung nach einer gutachterlichen Begleitung des Ausbaus des oberirdischen Heizöltanks aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Das Baugesetzbuch enthält allerdings keine Rechtsgrundlage hinsichtlich einer Regelung einer gutachterlichen Begleitung des Ausbaus des oberirdischen Heizöltanks. Solche Auflagen können ausschließlich im immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt oder vertraglich vereinbart werden.

Vor diesem Hintergrund konnte in den vorliegenden Bebauungsplan lediglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden. Darüber hinaus wurde vorsorglich im Bebauungsplan, entsprechend den Empfehlungen der Fachbehörde der Hinweis aufge-

nommen, dass sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise auf Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen ergeben, die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz umgehend zu informieren ist.

Somit ist hier davon auszugehen, dass den allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im erforderlichen Maß Rechnung getragen wurde.

2 Kampfmittelbelastung

Aufgrund von Hinweisen, wurde das Vorhabensgebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf die mögliche Kontamination mit Sprengbomben-Blindgängern durch die UXO PRO Consult UG (Berlin) untersucht.

Die von UXO PRO Consult durchgeführten Archiv- und Datenbankrecherchen haben ergeben, dass innerhalb des Erkundungsgebiets und dessen Nahbereich den vorliegenden Luftaufnahmen zufolge keine Sprengbomben gefallen sind. Im Zentrum des Erkundungsgebiets sind jedoch ein dreiarmer Deckungsgraben und Schützenlöcher zu beobachten, die gemäß gängiger Praxis eine mögliche Kontamination des Bodens mit Kampfmitteln begründen. In derartigen Graben- und Schützenstellungskonstruktionen wurden regelmäßig kurz vor oder nach Kriegsende Waffen, Handsprengkörper oder aufgefundene andere Blindgänger entsorgt und mit Erdreich überdeckt. Hieraus ist zu schlussfolgern, dass wegen Verschiebungen des Grundes und zusätzlich aufgrund unvermeidbarer Verzerrungen der Luftbilder innerhalb eines Sicherheitsradius von 20 Metern um die entsprechenden Strukturen mit möglichem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen ist.

Die gutachterlichen Empfehlungen, dass vor einer baulichen Umsetzung des Vorhabens eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen vornehmen ist und dass im Bereich der Kampfmittelverdachtsfläche keine Eingriffe in den Untergrund vorgenommen werden sollten, wurden daher als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

2.1 Brandschutz

Gemäß Landeswassergesetz haben die Verbandsgemeinden als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung die öffentliche Wasserversorgung einschließlich der Vorhaltung von Löschwasser für den Brandschutz in ihren Gebieten sicherzustellen. Nach herrschender Auffassung ist die Gemeinde allerdings nur verpflichtet, den Löschwasserbedarf für den sogenannten „Grundschutz“ bereitzustellen.

Grundlage für die Bemessung der Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.

In diesem Zusammenhang hat die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass im Plangebiet und in einem Umkreis von 300 Metern in einem Brandfall eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden kann.

Vorsorglich wurde daher in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen der konkreten Objektplanung der jeweilige tatsächliche Löschwasserbedarf nachzuweisen ist. Sollte sich in diesem Zusammenhang zeigen, dass ein über den seitens des Wasserversorgers zu realisierenden Grundschutz hinausgehende erforderli-

che Löschwassermenge benötigt wird, ist diese auf dem Baugrundstück privat vorzuhalten und die hierbei vorgesehene Maßnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Kreisverwaltung Mainz-Bingen dazulegen.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz verwiesen.

4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde daher, zwecks besonderer Würdigung der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand und in dem großflächig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Rheinhesisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2) durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen Wert darauf gelegt, eine wesentliche nachteilige Veränderung zu vermeiden.

So wurde zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (hier: Werbeanlagen) integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Plangebietseingrünung getroffen.

Zudem dienen die aufgrund der Vogelschutzgebietsverträglichkeitseinschätzung in den Bebauungsplan aufgenommenen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen und Hinweise (hier: Vermeidung optischer Störwirkungen und Blendwirkungen in die freie Landschaft) zugleich dazu, wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebiets zu vermeiden.

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

Eine landespflegerische Bewertung der Planung erfolgte im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz. Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine zusätzliche eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird und nur die wesentlichen Aspekte wiedergegeben werden.

5.1 Bestand im Plangebiet

Der Bestand im Plangebiet wurde im Rahmen einer Kartierung vor Ort im Frühjahr 2016 erfasst. Eine ausführliche schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt innerhalb des Plangebietes kann dem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden. An dieser Stelle erfolgt daher nur eine zusammengefasste Darstellung der Bestandssituation.

Hochwertige Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine mittlere Bedeutung besitzen die vorhandenen Gehölzstrukturen am Sporkenheimer Weg und der Walnussbaum auf dem ehem. Gärtnereigelände. Alle restlichen Flächen sind von geringer und sehr geringer Bedeutung.

An das Plangebiet schließen sich nach Norden obst- und ackerbaulich genutzte Flächen an. Westlich liegt der Sportpark. Entlang der Rheinstraße gibt es einen Fuß- und Radweg, der eine gemeindeverbindende Funktion hat. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch ein gut ausgebautes Wegenetz erschlossen, das eine ortsnahe Erholung ermöglicht. Allerdings ist der Planungsraum durch die hohe Verkehrsbelastung Lärm- und Schadstoffimmissionen ausgesetzt und bietet somit nur eine geringe Erholungsqualität.

Das Plangebiet befindet sich insgesamt in einem niederschlagsarmen Bereich mit starker thermischer Belastung. Aufgrund der bereits vorhanden versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes hat dieses keinen Einfluss auf die Kaltluftproduktion.

5.2 Schutzgebiete/-objekte

Natura 2000-Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.² Nördlich in etwa 700 m Entfernung liegt jedoch das Vogelschutzgebiet 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“. Dies ist gleichzeitig Naturschutzgebiet 7339-057 „Ingelheimer Dünen und Sande“. Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an das geplante Naturschutzgebiet „Obstgebiet nördlich Gau-Algesheim“.

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

Aus diesem Grund wurde eine Vogelschutzgebietsverträglichkeitseinschätzung vorgenommen (siehe hierzu auch Anlage 6) mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die untersuchten Arten Neuntöter und Wiedehopf führt.

Die im Gutachten geforderten Vermeidungsmaßnahmen (Vermeidung optischer Störwirkungen und Blendwirkungen) wurden im Bebauungsplan durch die Aufnahme der Festsetzung „M1 - Sichtschutzaun und Gehölzpflanzung zur freien Landschaft“ und von Hinweisen berücksichtigt.

Die Ausweisung eines Biosphärenreservates liegt im Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Rheinhessisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2). „Schutzzweck ist die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen; die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft; die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt.“³

Vor diesem Hintergrund erfolgten entsprechende bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

² Online-Abfrage LANIS, 04/2016; www.naturschutz.rlp.de

³ www.naturschutz.rlp.de, Online-Abfrage 04/2015

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

5.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände planungsrelevanter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (siehe auch Fachbeitrag Naturschutz) vorgenommen.

Zur Beurteilung wurden verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum (z.B. Artvorkommen im LANIS, Artennachweise im 2x2 km Raster) eingeholt sowie die Artenanalyse der KoNat (Koordinierungsstelle für ehrenamtlich erfasste Naturschutzdaten von BUND, NABU und Pollichia in RLP; gefördert durch das MULEWF RLP) im Umkreis von 500 m ausgewertet. Da für den Untersuchungsraum keine Arten erfasst sind, wurde das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten unter Bezug auf die vorhandenen Biotopstrukturen im Untersuchungsraum abgeschätzt.

Fazit: Artenschutzrechtlich ist die Gruppe der Vögel zu berücksichtigen, da der vorhandene Walnussbaum und die Strauchhecke als potentielle Vogelnistgehölze einzustufen sind. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme (Bauzeiteneinschränkung) werden durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht erfüllt und das Vorhaben ist nach artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Weiterhin erfolgte eine Begehung des Geländes durch einen fachkundigen Biologen (Willigalla - Ökologische Gutachten, 02.05.2016, sowie Anlage 5). Im Rahmen dieser Untersuchung konnten keine streng geschützten Arten (vermutet wurde das Vorkommen von Eidechsen) auf dem Gelände festgestellt werden. Es wurden jedoch Weinbergschnecken (geschützt nach FFH-Richtlinie Anhang 5 und Bundesartenschutzverordnung) festgestellt, die vor Baubeginn umgesiedelt werden müssen.

Entsprechende Hinweise zum Artenschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Beachtung dieser Hinweise steht die Realisierung des Bebauungsplans im Einklang mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften.

Aufgrund der hohen Bedeutung des angrenzenden Gebietes für das Landschaftsbild bzw. die Erholungsnutzung (Landschaftsschutzgebiet, reich gegliedertes Obstanbaugebiet) ist eine Eingrünung der Tankstelle erforderlich, auch um die Blendwirkungen auf Vögel, die von den in die Tankstelle einfahrenden KFZ ausgehen werden, zu vermeiden und zu minimieren. Da hierfür nur eine 3 m breite Fläche zur Verfügung steht, wird die Eingrünung über einen Sichtschutzaun in Kombination mit einer Bepflanzung gemäß Gehölzen aus der Pflanzliste des Landkreises Mainz-Bingen realisiert. Der Bebauungsplan sichert die Errichtung dieses Sichtschutzauns sowie die Gebietseingrünung über entsprechende Festsetzungen.

5.4 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Die gestattete bauliche Inanspruchnahme von Flächen führt unvermeidlich zu nachteiligen Umweltauswirkungen. Die wesentlichen und erheblichen Eingriffe erfolgen dabei durch die Neuversiegelung mit negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt. Mit der Realisierung der Tankstelle erfolgt eine zusätzliche Neuversiegelung von rund 1.807 m². Zu berücksichtigen ist die Vorbelastung durch die bestehende Versiegelung von rund 3.399 m². Dies bedeutet den dauerhaften Verlust von Boden als Lebensraum

und den bedingten Verlust als Fläche für die Grundwasserneubildung sowie als Wasserspeicher.

Zusammenfassend sind auf für das Schutzgut Boden erhebliche und nachhaltige Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Relevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nicht möglich. Für Ausgleich ist extern zu sorgen.

Durch die Realisierung der Tankstelle entsteht auch durch die Vorbelastung durch die bestehende Versiegelung nur eine geringfügige Erhöhung des Oberflächenabflusses durch die Neuversiegelung und somit eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Verlust von Versickerungsflächen. Der Ausgleich für die Neuversiegelung erfolgt in Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser besteht demnach nicht.

Das Plangebiet liegt im thermisch vorbelasteten Bereich. Aufgrund der bereits vorhandenen versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes hat dieses keinen Einfluss auf die Kaltluftproduktion. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Klima besteht demnach nicht.

Gliedernde und belebende Strukturen wie Gehölzstrukturen gehen bis auf den Walnussbaum und die Strauchhecke nicht verloren. Der Verlust dieses Walnussbaums ist auszugleichen.

Die Fläche des Plangebiets selbst hat keine direkte Erholungsfunktion.

Aufgrund der hohen Bedeutung des angrenzenden Gebietes für das Landschaftsbild bzw. die Erholungsnutzung (Landschaftsschutzgebiet, reich gegliedertes Obstanbaugebiet) sind im Falle einer mangelnden Eingrünung des Plangebiets Auswirkungen zu erwarten. Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind diese Beeinträchtigungen nahezu vollständig zu vermeiden.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan nachfolgende Hinweise und Maßnahmen vor.

Maß und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen richten sich nach der durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie sonstige Schutzgüter.

Die festgesetzten Maßnahmen sind mitunter multifunktional angelegt und dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs. Folgende Maßnahmen wurden getroffen:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

- Hinweise auf die Einhaltung von Rodungszeiträumen.
- Hinweise auf Umsiedlung der besonders geschützten Weinbergschnecken vor einer Baufeldfreimachung.
- Hinweise auf eine Vermeidung von nächtlicher Beleuchtung.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- M1 - Sichtschutzzaun und Gehölzpflanzung zur freien Landschaft
- M2 - Niedrige Gehölzpflanzung an der Bushaltestelle
- M3 - Pflanzung eines Walnussbaumes

Bestimmung von landespflegerischen Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Da im Plangebiet sowie dem unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans keine weiteren Flächen für landespflegerische Maßnahmen zur Verfügung stehen, wird dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche aus dem kommunalen Ökokonto zugeordnet. Es handelt sich hierbei um eine 2.000 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 388, Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 11 ‚Auf Lieten‘, Gesamtgröße: 2.791 m².

Auf der in Rede stehenden Fläche sind, aufbauend auf der Planung „Ökokonto Gau-Algesheim“ (Dörhöfer & Partner) folgende Maßnahmen, die sich auch an den Vorgaben der entsprechenden Fachplanungen (Landschaftsplan, Planung vernetzter Biotopsysteme, Biotopkartierung) orientieren, vorgesehen:

- Anlage einer Streuobstwiese (Pflanzung von 8 Obstbaum-Hochstämmen)
- Entwicklung eines Ökotons (saumartiger Übergangsbereich zu benachbartem Gehölz)
- Entwicklung eines strukturreichen Gehölzes durch Sukzession

Die Parzellen befinden sich im Eigentum der Stadt Gau-Algesheim. Die Ökokontofläche wurde 2009 von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mainz-Bingen zur Einbuchung anerkannt und wurde zum Zeitpunkt der Kartierung 2005 durch Dörhöfer & Partner als ruderale Wiese genutzt.

5.6 Zusammenfassende Beurteilung

Mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen und der Zuordnung der kommunalen Ökokontofläche können die kompensationspflichtigen Eingriffe ausgeglichen werden. Durch die angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Darüber hinaus sind im Rahmen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Es ist daher davon auszugehen, dass die mit Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft abschließend ausgeglichen sind.

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

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Der Abwasserzweckverband „Untere Selz“ hat in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass das Plangebiet in der sog. Schmutzfrachtberechnung für den Bereich Gau-Algesheim enthalten ist und somit von den bestehenden Einleiterlaubnissen abgedeckt ist. Die Einleitung des im Planbereich anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers in den in der Parzelle 292/3 vorhandenen Kanal DN 2000 ist unter Beachtung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes sowie der Technischen Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS) für Tankstellen möglich.

Die seitens der Versorgungsträger im bisherigen Planungsverfahren abgegebenen Hinweise zu vorhandenen Leitungstrassen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde aufgrund einer Mitteilung der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine im bisherigen Wirtschaftsweg verlaufende Versorgungsleitung einschließlich eines 4,00 Meter breiten Schutzstreifens (beidseitig 2,00 m ab Rohrachse) in der Bebauungsplanung dargestellt

Des Weiteren wird u.a. im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und/oder Bau- maßnahmen zu unterrichten. Des Weiteren sind beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

7 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Aufgrund der Lage innerhalb des Verknüpfungsbereichs der festgesetzten Ortsdurchfahrts- grenzen und der Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsbelastung der Landesstraße erfolgte im Vorfeld neben einer umfangreichen Abstimmung der Planung mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, hier dem LBM Worms, auch eine Einbeziehung der zuständigen Sachgebiete der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim und der Polizei. Darüber hinaus waren auch besondere Belange der Stadt Gau-Algesheim zu würdigen, da der in das Plangebiet einbezogene Wirtschaftsweg eine wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den im näheren Umfeld vorhandenen Einkaufsmärkten und Sportplatznutzungen und den gegenüber des Plangebiets liegenden Wohn- und Mischgebietsflächen darstellt.

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde daher zunächst eine Verkehrszählung im Bereich des Knotenpunkts „Rheinstraße / Mainzer Straße“ vorgenommen.

Diese Erkenntnisse wurden dann, unter Verwendung der Spitzenstundenbelastungen und einer prognostizierten Verkehrserzeugung des Tankstellenprojekts, anhand einer sog. mikroskopischen Verkehrssimulation vertiefend untersucht und bewertet.

Das hiermit beauftragte Fachbüro „Köhler & Leutwein Ingenieurbüro für Verkehrswe- sen (Karlsruhe) kam zu dem Ergebnis, dass *„die existierende Fußgängerquerungshilfe auf der Rheinstraße südlich der Einmündung Mainzer Straße verlegt werden muss, um einen leistungsfähigen Linksabbiegestreifen für die südliche Zufahrt der Tankstelle ein- zurichten. Es ist hier mit keinem Rückstau auf dem Abbiegestreifen zu rechnen, der die Hauptfahrtrichtung nach Ingelheim beeinflusst. Generell ist durch den neu induzierten Verkehr und die neuen Abbiegerelationen von und zur Tankstelle keine maßgebliche Beeinflussung des Verkehrsgeschehens auf den bestehenden Straßen zu erwarten.“*

Unter Berücksichtigung dieser fachgutachterlichen Erkenntnisse sowie eines am 18.06.2016 stattgefundenen Abstimmungstermins mit Vertretern der zuständigen Straßenverkehrsbehörde wurde, unter ergänzender Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, u.a. abschließend festgehalten, dass

- nur eine direkte Zufahrt von der L420 in das Vorhabensgebiet zulässig ist;
- eine direkte Ausfahrt aus dem Vorhabensgebiet auf die L420 nur in Richtung Stadtmitte Gau-Algesheim zulässig ist, eine Querung der L420 in Richtung Ingelheim ist hingegen durch eine entsprechende Beschilderung zu unterbinden.
- eine weitere Anbindung des Vorhabensgebiets über den angrenzenden, bestehenden Wirtschaftsweg möglich ist, wenn dieser entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen ausgebaut wird; zusätzlich ist in diesem Zusammenhang auf der Rheinstraße ergänzend eine Linksabbiegespur zu errichten.

- ausreichende Sichtverhältnisse an der Ausfahrt des bisherigen Wirtschaftsweges auf die Rheinstraße sichergestellt werden;
- der LBM Worms im Rahmen einer Ermessensentscheidung einer Reduzierung der im Landesstraßengesetz dargelegten Bauverbotszone derart ausnahmsweise zustimmt, dass die straßenseitige Baugrenze in einem Abstand von 9,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße verlaufen darf. Darüber hinaus wurde es als zulässig erachtet, dass in dem Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und dem Fahrbahnrand der Landesstraße Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze grundsätzlich zulässig sind.

Losgelöst hiervon bedürfen grundsätzlich die Errichtung, die Änderung sowie eine andere Nutzung einer baulichen Anlage der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

Zusätzlich wurde festgehalten, dass, da durch die geforderte Errichtung einer Linksabbiegespur die bestehende Querungshilfe auf die L420 zukünftig entfallen wird, die Realisierung einer bedarfsgeregelten ampelsignalisierten Fußgängerquerung sowie die Errichtung eines 2,50 m breiten Fuß- und Radweges entlang des auszubauenden Wirtschaftsweges im Entwurf der Bebauungsplanung darzustellen ist.

Die angedachten Änderungen der Straßenführung und insbesondere die Umsetzung der Fußgängersignalanlage bedürfen der detaillierten Abstimmung mit dem LBM Worms. Insbesondere ist bei der Planung darauf zu achten, dass die Fußgängerfurt so angelegt wird, dass sich bei Rotsignal mindestens ein Pkw vor der Haltelinie aufstellen kann, ohne dabei eine Ausfahrt von dem heutigen Wirtschaftsweg zu behindern. Zudem ist für die Fußgänger im Bereich der Ampel eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche bzw. eine Gehwegbreite von mindestens 2 Metern vorzusehen. Die Fahrbahnbreite der beiden gegenläufigen Fahrspuren kann hingegen im Bereich der Fußgängerfurt auf 3,25 Meter zurückgenommen werden; die Linksabbiegespur muss mindestens 3,00 Meter breit sein.

Unter Berücksichtigung dieser vorgenannten Aspekte, ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Soweit die vorgenannten Hinweise, Bedingungen und Auflagen durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich nicht abgesichert werden können, wurde vereinbart, dass diese ergänzend im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sowie in den abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gau-Algesheim und dem Vorhabenträger Eingang finden sollen.

8 Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem Risikogebiet gem. § 78b WHG waren bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass weite Bereiche des Stadtgebietes im Risikogebiet des Welzbachs liegen, es sich um eine Bebauung auf einem vorbelasteten Grundstück in direktem Siedlungszusammenhang handelt und das es bautechnische Möglichkeiten gibt, die maßgeblich dazu beitragen können erhebliche Schäden zu vermeiden, hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, an der vorliegenden Planung und somit auch an einer städtebaulichen Entwicklung des Gebiets festzuhalten. Dies

auch vor dem Hintergrund, dass durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung von Leben und Gesundheit nicht gesehen wurde.

Zur Vermeidung von Auswirkungen hat sich die Stadt Gau-Algesheim jedoch dafür ausgesprochen, die von den Wasserbehörden im Aufstellungsverfahren abgegebenen Hinweise und Empfehlungen für Baumaßnahmen in Risikogebieten als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese Hinweise gelten insbesondere für die Erstellung von Baugenehmigungsunterlagen bzw. sind bei einer Genehmigung von Bauvorhaben zu beachten.

9 Auswirkungen auf weitere städtebauliche Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Sporkenheimer Weg“ schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Nachnutzung einer brach liegenden, gut erschlossenen Fläche.

Nach gegenwärtigem Sachstand sollen mit der Vorhabensrealisierung fünf Vollzeit Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Planung hat somit positive Auswirkungen für die Schaffung von Arbeitsstätten und dient damit auch der Stärkung des Wirtschaftsstandortes Gau-Algesheim.

I PLANVERWIRKLICHUNG

1 Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB hat sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten.

In diesen Zusammenhang ist auch die zivilrechtliche Durchführbarkeit des Vorhabens durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. D.h. gemäß aktueller Rechtsprechung hat der Vorhabenträger bis spätestens zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber der Kommune den Nachweis zu erbringen, dass er die Verfügungsbefugnis über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke besitzt. Dies geht u.a. durch den Nachweis des erforderlichen Eigentums an Grund und Boden, eines Erbbaurechts oder der Verfügungsbefugnis über das Grundstück. Regelmäßig dürfte hierfür eine Auflassungsvormerkung ausreichen.

Vorliegend ist für die Grundstücke 154/4, 155/4 und 156/13 sowie 72/3 (tlw.) und 70/3 (tlw.) im Grundbuch eine Eigentumsübertragungsvormerkung zu Gunsten des Vorhabenträgers eingetragen.

Die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Teil der vorhandenen Erschließungsanlagen und befinden sich im Eigentum

- der Stadt Gau-Algesheim (Flurstücke 70/2, 72/2, 155/3, 156/1, 292/3, 292/4 und 292/7) sowie
- des Landes Rheinland-Pfalz (53/13 (tlw.), 156/12, 292/8 und 296/8 (tlw.)).

Somit kann von einer Durchführbarkeit des Vorhabens hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse ausgegangen werden. Sonstige bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2 Kosten der Bebauungsplanung

Die Bebauungsplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher im Regelfall durch die Kommune zu bedienen. Jedoch kann eine Gemeinde vertraglich die Kosten der Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten auf Dritte übertragen, soweit diese nicht im Rahmen des verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB anfallen.

Im vorliegenden Fall hat sich die UBG Projektentwicklungs GmbH & Co. Gau-Algesheim Neunzehnte Beteiligungs KG (Leonberg) im Rahmen des Durchführungsvertrags gegenüber der Stadt Gau-Algesheim u.a. verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten, einschließlich erforderlich werdender Fachgutachten, zu übernehmen sowie der Stadt Gau-Algesheim die Kosten zu ersetzen, welche in Zusammenhang mit der Kompensation des vorhabenbedingten Eingriffs anfallen (z.B. Grundstücksbereitstellung, Herstellungskosten und Entwicklungspflege).

Die UBG Projektentwicklungs GmbH & Co. Gau-Algesheim Neunzehnte Beteiligungs KG ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch diese Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

3 Verwirklichung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Sporkenheimer Weg“ wurde auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in Kombination mit einer vertraglichen Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens (Durchführungsvertrag) erstellt. Der VEP ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er ist vom Vorhabenträger erstellt und besteht im vorliegenden Fall aus dem Entwurf für das Bauvorhaben „HEM Station für die Deutsche Tamoil GmbH, Hamburg“ von der ProjektPlan GmbH (Georgsmarienhütte) und der zwischen den Vertragspartnern sowie dem Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch den Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, dieser wiederum vertreten durch den Landesbetrieb Mobilität Worms, abgestimmten Verkehrsplanung.

Als Teil des Bebauungsplans sind die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch Teil der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Sporkenheimer Weg“.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung ist gem. Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen. Der Durchführungsvertrag enthält u.a. die Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben entsprechend den Bestimmungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu realisieren, den vorgelegten Plan innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen und regelt die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Des Weiteren ist die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss, d. h. spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung und die Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Unterzeichnung

des Durchführungsvertrages durch den Vorhabensträger erfolgte am 19.03.2018. und somit, entsprechend den rechtlichen Anforderungen, vor dem Beschluss des Stadtrates nach § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam. Der Durchführungsvertrag ist jedoch, anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht Bestandteil der Satzung.

Losgelöst hiervon hat sich der Stadtrat jedoch dafür ausgesprochen, den Durchführungsvertrag der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dem Durchführungsvertrag wurde durch die Gemeindevertretung am 21.03.2018 zugestimmt.

ANLAGEN

- Anlage 1:
Plandarstellung Abgrenzung „Vorhaben- und Erschließungsplan“ und „ergänzend einbezogene Grundstücksteilbereiche gem. § 12 Abs. 4 BauGB“
- Anlage 2:
Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung einer Tankstelle nördlich der Rheinstraße in Gau-Algesheim“ der Firu Gfl GmbH, Kaiserslautern, vom 21.09.2015
- Anlage 3:
Verkehrliche Untersuchung „Tankstellenprojekt ‚Rheinstraße L420‘“ von Köhler & Leutwein Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe, April 2016
- Anlage 4:
Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen im Bereich des Bauvorhabens „Neubau einer HEM-Tankstelle in 55435 Gau-Algesheim, Rheinstraße“ der Geotechnik GmbH, Mainz, vom 03.03.2017
- Anlage 5:
„Artenschutzgutachten, Gau Algesheim, Sporkenheimer Weg“ von Willigalla Ökologische Gutachten, Mainz, vom 03.05.2016
- Anlage 6:
„Vogelschutzgebietsverträglichkeitseinschätzung, Gau Algesheim, Sporkenheimer Weg“ von Willigalla Ökologische Gutachten, Mainz, vom 18.07.2016