

Bebauungsplan ***'Dr. Avenarius-Herborn-Straße'*** **– Stadt Gau-Algesheim –**

**Bebauungsplantext
+ Begründung**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 05.06.2013

BEARBEITUNG / AUFTRAGNEHMER:



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0

Fax: 06130 / 91969-18

E-Mail: info@doerhoefer-planung.de

Internet: www.doerhoefer-planung.de

BEBAUUNGSPLAN
'DR. AVENARIUS-HERBORN-STRASSE'
Stadt Gau-Algesheim

BEBAUUNGSPLANTEXT
Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 05.06.2013

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. Rechtsgrundlagen.....	2
II. Textliche Festsetzungen.....	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen.....	11
IV. Hinweise.....	11


DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387f.) [*soweit nicht durch das vorstehende Bundesnaturschutzgesetz ungültig*]
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3G des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG - Landesgesetz zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. S.333)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2433)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 299)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Landesgesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. 2009, S. 162)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

- **DIN-Normen**, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind im Beuth-Verlag GmbH, Berlin und Köln, erschienen und können dort bezogen werden. Sie sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim, Bau-Abteilung, eingesehen werden.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) (siehe Plandarstellung).

1.1.1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO).

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.1.1.2 MI - Mischgebiete (§ 6 BauNVO).

Nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO in diesen Gebieten sind folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten auch außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Bei Grundstücken von Mittelhäusern einer Hausgruppe ('Reihen-Mittelhäuser') kann die zulässige GRZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO um bis zu maximal 25 % überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche in den WA-Gebieten darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,65 überschritten werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.2.3.1 Maximale Gebäudehöhe (GH)

Für alle Baugebiete wird eine Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO für die maximale Gebäudehöhe (GH - höchster Punkt des Baukörpers; First bei geneigten bzw. Attika bei flachen Dächern) festgesetzt.

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen dürfen maximal 2,0m den höchsten Punkt des Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

- 1.2.3.2 Bezugspunkt für alle im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie hin).
- 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).
Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt als Maß der Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO.
Soweit gemäß Festsetzung in der Nutzungsschablone eine Geschoszahl von **III + D** zulässig ist, so ist das mit **D** bezeichnete Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).
Es wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Mischgebiete (MI) die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen dürfen auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände unterschritten werden.
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 1.5 Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
Es sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal je 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte bzw. Haus einer Hausgruppe) zulässig.
- 1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 1.6.1 Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.7 Anpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.7.1 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke
Auf jedem Baugrundstück - mit Ausnahme der Grundstücke für Mittelhäuser einer Hausgruppe ('Reihen-Mittelhäuser') - ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

1.7.2 Für die getroffenen Festsetzungen für Anpflanzungen ist eine Auswahl aus folgenden Bäumen vorzunehmen:

a) Laubbäume I. und II. Ordnung

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere

b) Obstbäume

Äpfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Bohnapfel	Gewürzluiken	Brettacher	Hauxapfel
Roter Boskoop	Schafsnase	Winterrambour	Rote Sternrenette

Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Pastorenbirne	Weiler'sche Mostbirne
Gute Graue	Gute Luise	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne

Pflaumen: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)

Hauszwetsche	Graf Althans	Ortenauer	Zimmers Frühzwetsche
Lützelsachser Frühzwetsche		Bühler Frühzwetsche	

Kirschen: (auf Vogelkirschensämling)

Geispitter	Unterland	Hausmüllers Mitteldicke	Große Prinzess-Kirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche		Hedelfinger Riesenkirsche	
Frühe Rote Meckenheimer		Büttners rote Knorpelkirsche	

Mirabellen, Renekloden: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)

Nancymirabelle	Große Grüne Reneklode	Reneklode aus Oullins
----------------	-----------------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm.

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es werden folgende **aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

1.8.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Es sind auf der im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten 6,0m breiten Fläche am Nordrand des Geltungsbereiches (an der Grenze zu den Anwesen Flst. 87/7 (teilweise), 87/11 und 87/15 in Flur 27) bauliche Anlagen aus Schall absorbierenden Elementen zum Lärmschutz (Garagenzeile, Wand o.ä.) in einer auf der gesamten Breite durchgehenden Höhe von mindestens 6,0m zu errichten.

Die Abstandsflächen-Regelungen nach Landesbauordnung sind zu beachten.

1.8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Die von den im Folgenden festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen betroffenen überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan als Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet

1.8.2.1 In den nord-, west- und ost-exponierten Fassaden des M11-Gebietes im Nordwesten des Geltungsbereiches dürfen keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden.

1.8.2.2 Sämtliche Fenster von Aufenthaltsräumen in Hauptgebäuden (Büroräume sowie Arztpraxen, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35-39 dB (entspricht Schallschutzklasse III gemäß der VDI 2719) auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

1.8.2.3 Zudem sind in Aufenthaltsräumen auf den Baugrundstücken der nördlichsten Bauzeilen (alle Baugrundstücke, die unmittelbar südlich an die nördliche Planstraßen-Trasse angrenzen), die in nördliche Richtungen (in Richtung der Betriebe Fleischmann und Dengler) orientiert sind, zusätzlich schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen.

Das Eigengeräusch der schallgedämpften Belüftungseinrichtungen darf im Schlafräum in 1m Abstand einen Schallpegel von 25 dB(A) nicht überschreiten, und es darf nicht tonhaltig sein.

Die für den Raum erforderliche Außenluftmenge ist nach DIN 1946 großzügig zu bemessen.

1.9 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

1.9.1 Es wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung `Überschwemmungsgebiet` dargestellt.

In der nachrichtlich übernommenen Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung `Überschwemmungsgebiet` (s. auch Kap. III, Ziffer 2 sowie Kap. IV, Hinweis Nr. 19) sind folgende Auflagen verbindlich einzuhalten:

- Zulässig sind auf der als Überschwemmungsgebiet dargestellten Fläche nur bauliche Anlagen, die hochwasserangepasst ausgeführt werden. Somit sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind in einer Art und Weise zu errichten und zu nutzen, dass sie Hochwasserüberflutungen schadlos überstehen. Anzustreben ist dabei eine Hochwassersicherheit bis zu einem 100-jährlichen Niederschlags-Ereignis.
- Zulässig sind auf der als Überschwemmungsgebiet dargestellten Fläche zudem nur bauliche Anlagen, die den Wasserabfluss im Hochwasserfall nicht nennenswert behindern, wie z.B. Aufständierungen oder sonstige, auf Pfählen, Ständern oder ähnlichen Anlagen ruhende Baulichkeiten. Die Zahl und die Masse der Stützen (Pfähle, Ständer oder ähnliche Anlagen) sind dabei auf das statisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um die Abflusseinschränkung zu minimieren.
- Feste Anlagen mit mehr oder weniger geschlossenen Wänden, Mauern oder sonstige flächige Elemente, die den Wasserabfluss im Hochwasserfall behindern könnten, sind unzulässig.
- Das Verbot der Erhöhung der Erdoberfläche, die den Wasserabfluss im Hochwasserfall behindern könnte, gilt für sämtliche Anlagen, somit auch für bauliche Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebiets-Flächen sowie für Wege und Straßen.
- Auf Lagerflächen im Plangebiet dürfen nur Materialien gelagert werden, die als hochwasser- verträglich eingestuft werden können; demzufolge dürfen leicht abschwemm- bare, lösliche oder auswaschbare Materialien jedweder Art nicht in Bodennähe gelagert werden. Die auf Lagerflächen gelagerten Materialien sind stets so zu lagern, dass auch durch ihre Lagerung keine mehr oder weniger geschlossene Flächen entstehen, durch die das Wasser nicht oder nur eingeschränkt abfließen kann.

- Die Installation oder Lagerung von Einrichtungen und Anlagen, die nicht schadlos (für Grundwasser und Gewässer) überflutet werden können, ist unzulässig.
- Bei der Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art ist der Verlust von Retentionsraum zu vermeiden. Ausnahmen könnten allenfalls dann zugelassen werden, falls vor Realisierung einer derart beeinträchtigenden Maßnahme nachgewiesen wird, dass ein entsprechend großes Rückhaltevolumen an anderer, dafür geeigneter Stelle geschaffen wird; dazu ist jedoch ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
- Grundsätzlich ist für die Errichtung von Anlagen jeglicher Art, für die Lagerung von Stoffen sowie für Veränderungen der Erdoberfläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 bzw. Abs. 4 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

1.10 Befristete und bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

- 1.10.1 In dem von Zauneidechsen besiedelten Bereich der Brachflächen im Osten des Geltungsbereiches (Parzellen ## 94/4 - 98/2 sowie Südosteck der Parzelle # 87/5) ist eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen erst nach dem Abfangen der Tiere und ihrer Umsiedlung in geeignete Habitats zulässig. Der Beginn derartiger Maßnahmen in diesem Teilgebiet ist nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- 1.10.2 Die für einen vorgesehenen 1. Bauabschnitt als Wendehammer benötigte Teilfläche nördlich des Spielplatzes wird mit einer befristeten bzw. bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB belegt, wonach die in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche festgesetzte (im Plan schraffierte) Teilfläche zunächst als Straßenfläche genutzt werden kann. Mit Beginn der Realisierung des 2. Bauabschnittes (in dessen Rahmen die durchgehende Ringerschließung der Haupt-Planstraße realisiert wird) wird diese Teilfläche dann der Spielplatz-Fläche (Folge-Festsetzung als Öffentliche Grünfläche) bzw. der Fußwege-Fläche (Folge-Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung `Fußweg`) am Ostrand zugeschlagen. Bis zum Eintritt dieses Tatbestandes bleibt der Bereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- 1.10.3 Eine Nutzung der Baugebiete ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die in Ziffer 1.8.1f. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Lärmschutzanlagen (bauliche Anlagen aus Schall absorbierenden Elementen zum Lärmschutz - Garagenzeile, Wand o.ä. in einer auf der gesamten Breite der festgesetzten Fläche durchgehenden Höhe von mindestens 6,0m) errichtet sind.
-
-

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD), Zelt-dächer (ZD) und Pultdächer (PD), einschließlich gegeneinander versetzten Pultdächern. Die Festsetzungen zur Form des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie für Zwerchhäuser.

Für Nebengebäude und Garagen sind darüber hinaus auch Flachdächer (mit einer Neigung von 0 bis 3°) zulässig.

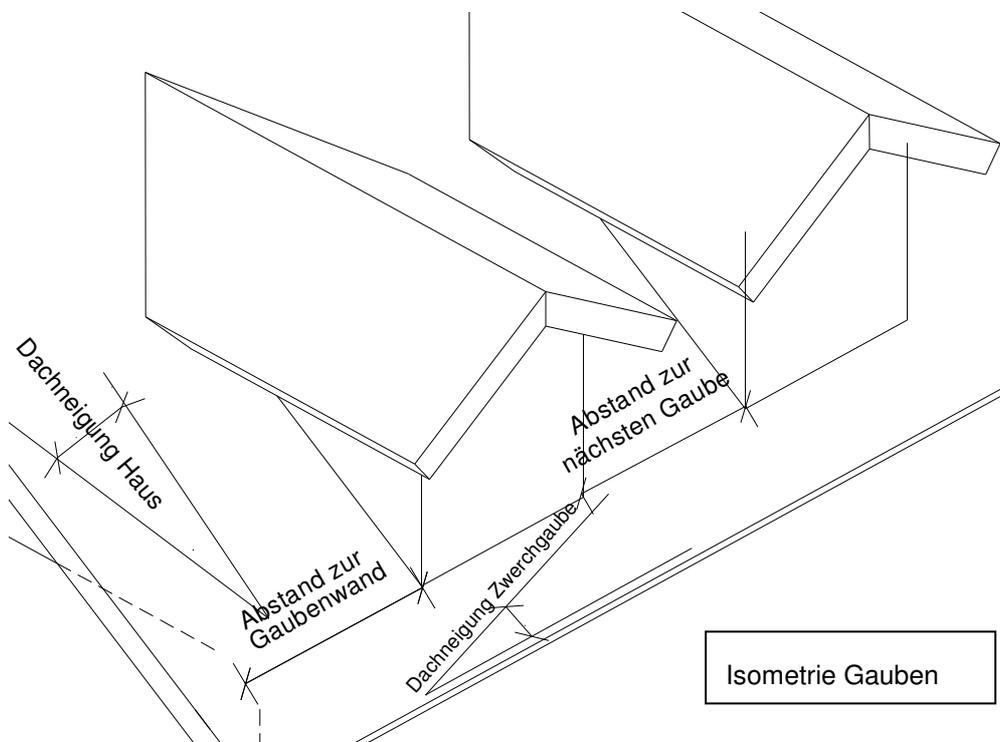
2.1.2 Zur Dacheindeckung sind reflektierende Materialien nicht zulässig.

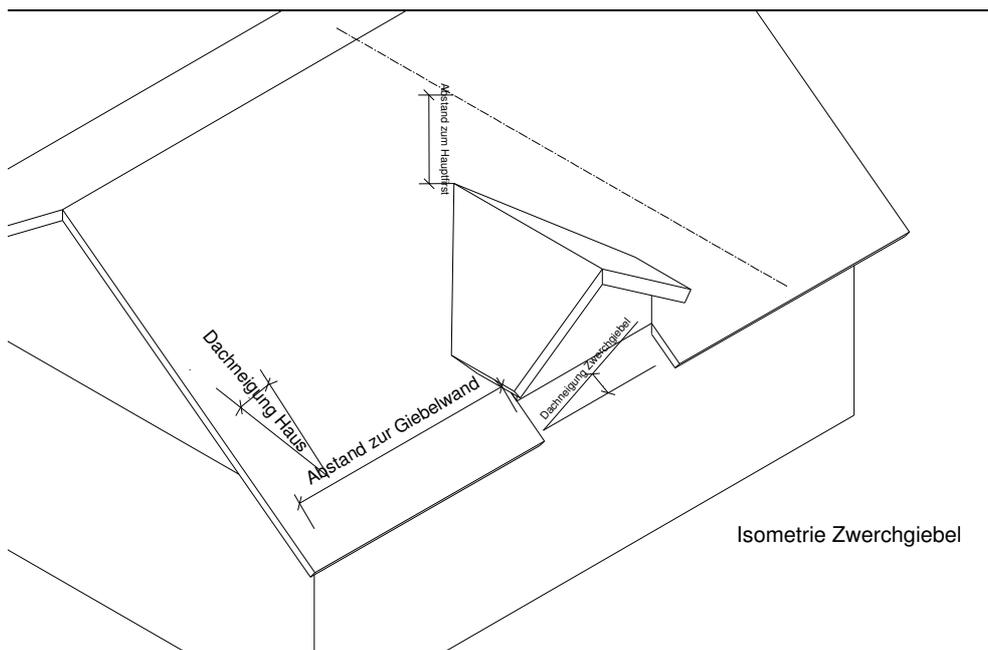
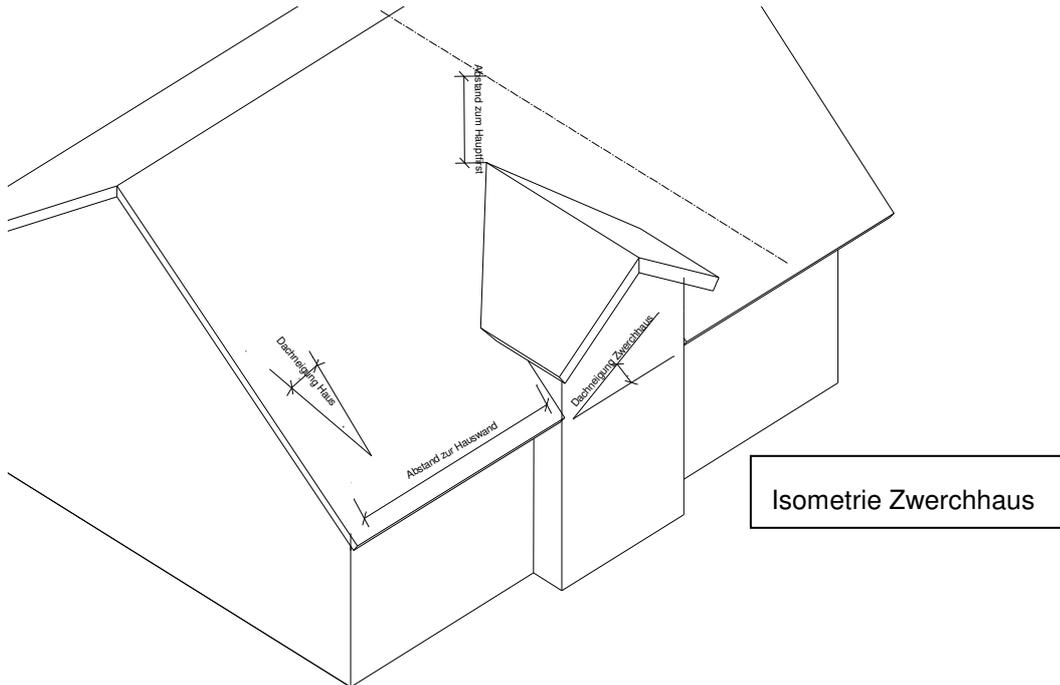
2.1.3 Gauben, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst; häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (= Dachausbauten in Verlängerung der Außenfassade mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach) müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen.

Der First der Gauben, der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss 1 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.

Einzelne Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser dürfen eine Breite von 3,0m nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50% der jeweiligen Trauflänge betragen.





2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBauO)

- 2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht.

2.3 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.3.1 Müllbehälter

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

2.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.5 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.5.1 Einfriedungen und Stützmauern der Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade) sind bis zu 50cm Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer, bis zu einer Höhe von 1,80 m als Zäune oder sonstige Elemente sowie bis zu einer Höhe von 2,0 m auch als Hecken oder sonstige Pflanzungen zulässig.

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für

- a) Pfeiler von Zuananlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig) sowie für
- b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0m lang sein).

Bezugspunkt für diese Höhen ist der in Ziffer 1.2.3 festgesetzte Bezugspunkt.

2.6 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

2.6.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

2.6.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern bzw. über der Höhe der Oberkante Fußboden eines obersten Geschosses ist unzulässig.

2.6.3 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' o.ä. sind unzulässig.

2.7 Zahl der Stellplätze

(Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO und § 47 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan)

- 2.7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Vorschriften der "*Satzung der Stadt Gau-Algesheim über die Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze*" vom 01.07.1999, in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 35.967 ha umfassenden Landschaftsschutzgebiet "*Rheinhesisches Rheingebiet*", das von Worms bis Bingen reicht (Rechtsverordnung vom 17.03.1977; veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S: 227). Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden, von der Schutzverordnung ausgenommen.
2. In der westlichen Hälfte des Geltungsbereiches befindet sich ein Teil einer Überschwemmungsgebiets-Fläche, die per Arbeitskarte ausgewiesen wurde (Staatsanzeiger vom 03.03.2008). Die in den Geltungsbereich hineinragende Teilfläche wird nachrichtlich in der derzeit rechtsgültigen Abgrenzung eingezeichnet. Für diese Fläche sind die Vorgaben des § 78 Abs. 1 WHG zu beachten und einzuhalten. Dies umfasst u.a. das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen und der Erhöhung oder der Vertiefung der Geländeoberfläche. Ausnahmen können nach den Maßgaben des § 78 Abs. 3 bzw. Abs. 4 WHG zugelassen werden. Insbesondere sind in diesem Gebiet die in den Textfestsetzungen unter Ziffer 1.9.1 aufgeführten Auflagen verbindlich einzuhalten.
Im Falle einer (zu erwartenden) Änderung der Grenzen des im Plan (eben nur nachrichtlich nach einer anderen gesetzlichen Vorschrift übernommenen) Überschwemmungsgebietes ändern sich die Rechtslage für das Plangebiet (und somit die Flächen im Bebauungsplan, für welche diese Auflagen gültig sind) automatisch mit dem Inkrafttreten der neuen Überschwemmungsgebiets-Grenzen (dazu s. IV., Hinweis Nr. 19).

IV. HINWEISE

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen Anzeigen) und erwünscht.
Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild '*Kein Trinkwasser*' zu kennzeichnen.
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Träger der Abwasserbeseitigung anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.
Schließlich ist auf Grundlage der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

2. Falls für die Bebauung Dränagen ausgeführt werden sollen, sind zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen. Das Dränagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Alternativ sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen. Die Ableitung des Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig. Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen.
3. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).
Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.
Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l/min bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.
Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:
 - an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221,
 - Löschwasserteiche nach DIN 142210
 - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
 - sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen.
Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
4. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es ist laut Schreiben der SGD RegioWAB (Mainz) vom 15.01.2013 ein Mindestabstand von 1 Meter „zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Niederschlagswässer von Straßen, Wegen und Hofflächen dürfen nur über die belebte Bodenzone versickert werden“.
5. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.
6. Die Beurteilungen und Hinweise in dem Geotechnischen Bericht [BAUCONTROL (2010): "Geotechnischer Bericht: Projekt: Erschließung des Dr. Avenarius Geländes in Gau-Algesheim - Erkundung der Untergrund- und Wasserverhältnisse im Hinblick auf die geplante Erschließung. Untersuchung Nr.: 7809/10. Bingen, 27.08.2010] zu den geotechnischen und hydrogeologischen Erfordernissen im Hinblick auf Straßenbau und Kanalbau, Planumstragfähigkeit, Tragfähigkeit der Kanalsohle, Hauptverfüllung, Grabenverbau, Versickerungsfähigkeit und

Bauwerksgründung (Allgemein) etc. sind zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Darüber hinaus können für einzelne Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) beachtet werden.

Im Falle der Errichtung von Untergeschossen bzw. Kellern ist zunächst ein hydrogeologisches Gutachten einzuholen, welche das Vorhaben prüft und entsprechende Empfehlungen (z.B. Bauweise in Form einer wasserdichten Wanne" o. ä.) abgibt.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund rutschgefährdeter Hänge in der Nähe des Plangebietes eine Rutschgefährdung des Untergrundes mit der Folge von evtl. Bauwerksschäden im Falle von Hangrutschungen nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Um jegliche derartige Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollte daher – wie vom Gutachter in Kap. 12.3 empfohlen (BAUCONTROL 2010, S. 14) – die Bodenverhältnisse in der jeweiligen Gründungsebene durch einen geotechnischen Sachverständigen begutachtet und durch ein Abnahmeprotokoll dokumentiert werden.

7. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
8. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.
9. Die Wasserversorgung Rheinhessen GmbH (Bodenheim / Guntersblum) versorgt das Plangebiet mit Wasser. Sollte ein höherer Wasserdruck als der vom Träger vorgehaltene gewünscht werden, wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage mit Freilaufvorbehälter nach DIN 1988, Teil 5, empfohlen (dafür herrscht ebenfalls eine Anzeigepflicht gegenüber dem Wasserversorgungsträger). Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen.
Auf den Leitungstrassen des Versorgers dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sind zu beachten.
10. Für bauliche Anlagen der Gebäudeklasse 4 (oberster Fußboden mehr als 7,00m über der Geländeoberfläche) ist der 2. Rettungsweg mit vorhandenen Leitern innerhalb der Einsatzgrundzeit von 8 Minuten sicherzustellen. Sollte dies nicht der Fall sein, so ist der Vorbeugende Brandschutz bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.
11. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Demnach müssen u.a. Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes oder von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50m zurückbleiben.
12. Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten [MÖBUS, R. (2011): *Gau-Algesheim, Bpl. „Dr. Avenarius-Herborn-Straße“ - Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Planungsfläche*. Gutachten 1891bG/11 des Sachverständigen für Schallschutz Dipl.-Ing. Richard Möbus vom 09.09.2011. Wiesbaden]. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.
13. Die Aussagen der immissionstechnische Stellungnahme zu den Geruchsmissionen sind zu beachten [INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLTECHNIK UND UMWELTBERATUNG MBH – ISU (2011): *Gau-Algesheim - Immissionstechnische Stellungnahme*

zu den Geruchsimmissionen des Bebauungsplanes " Dr. Avenarius-Herborn-Straße". Bericht i-2010-00-67 vom 26.01.2011, Bitburg.]. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

14. Die Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG (RWE - Regionalversorgung RNK) weisen darauf hin, dass die Baugrundstücke bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel werden unter elektrischer Spannung stehen. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit den RWE begonnen werden.
15. Es ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine möglichst sparsame und effiziente Nutzung von Energie anzustreben. Grundsätzliches Ziel ist zudem die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
16. Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, "*Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen*"; zulässig sind allenfalls "*schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*".
17. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag [VIRIDITAS (2011): *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Dr. Avenarius-Herborn-Straße" der Stadt Gau-Algesheim*. Weiler bei Bingen, Stand 28.02.2011] sind zum Schutz der im Geltungsbereich vorkommenden Zauneidechse umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen vorhandener Tiere sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Sinne des § 44 BNatSchG vorzunehmen.
Diese Maßnahmen bzw. die in dem Fachbeitrag aufgeführte Vorgehensweise ist über eine eigenständige vertragliche Regelung zwischen der Stadt Gau-Algesheim als Planungsträger, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Erschließungsträger von Baumaßnahmen zu sichern. Bereits vor Fassung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan sind die Inhalte dieses Vertrages vom Stadtrat zu beschließen. Diese Regelung ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Zudem sind die zur Aussiedlung der geschützten Arten vorgesehenen Grundstücke zu diesem Zweck dinglich zu sichern.
18. Aufgrund der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet und der daraus resultierenden Erfordernis einer **hochwasser-angepassten Bauweise** sind im Rahmen der Bauvorsorge in diesem Teilgebiet Gebäude und sonstige Anlagen so auszuführen, dass sie eine Hochwasserüberflutung schadlos überstehen. Dies schließt u.a. mit ein:
 - Auftriebssicherheit
 - Schutz vor eindringendem Grundwasser (beispielsweise durch Kellerwände oder Keller-sole, durch undichte Fugen oder die Umläufigkeit von Hausanschlüssen)
 - Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser durch Tür- und Fensteröffnungen oder Durchsickerung von Außenwänden
 - Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser durch Rückstau (d.h. die Rückstauenebene ist entsprechend auf den Bemessungshochwasserstand hoch zu setzen)
 - Möglichst Verzicht auf Kellergeschosse
 - Möglichst Verzicht auf Ölheizungsanlagen
 - sonstige bauliche Vorsorge, wie hochwassersichere Installation der Stromversorgung und Heizungu.v.a.m..

Grundsätzlich sind die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom Februar 2006) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung zu beachten.

19. Infolge einer bereits vorliegenden aktualisierten Abgrenzung der zu erwartenden Grenzen des zukünftigen Überschwemmungsgebietes (die nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) voraussichtlich im Jahr 2013 rechtsgültig werden), werden diese zu erwartenden neuen Abgrenzungen in der nachfolgenden Abbildung aufgenommen (allerdings nur als Hinweis und derzeit noch ohne Rechtswirkung).

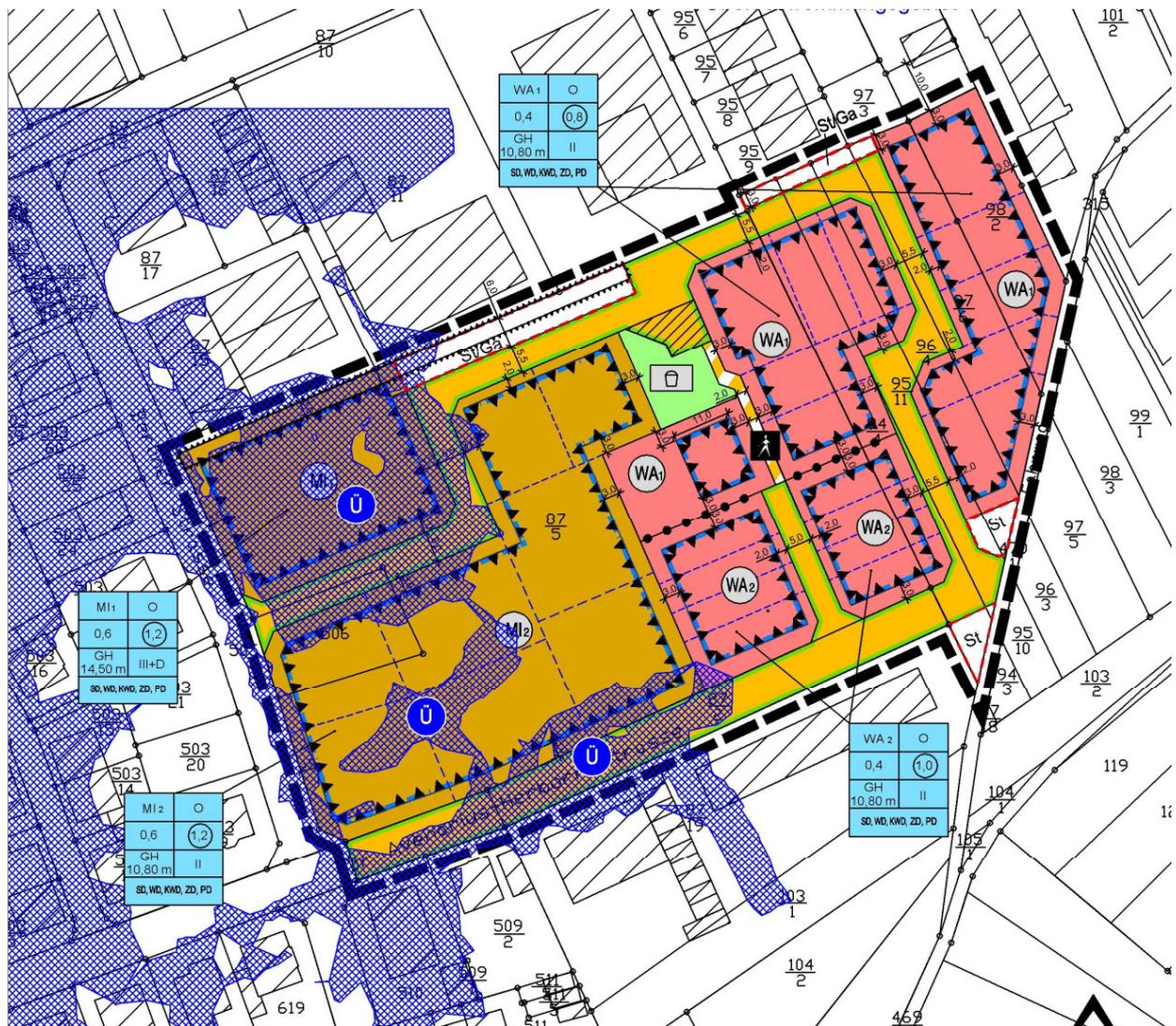


Abb. zu Hinweis Nr. 19:

Voraussichtlich zukünftige Überschwemmungsgebiets-Flächen im Bebauungsplangebiet und seiner näheren Umgebung.

20. Es sollte bei jedem Gewerbebetrieb geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gemäß § 54 LWG ab einer Menge von 8 m³ / Tag) vorzuschalten sind.
21. Gemäß § 55 LWG bedarf das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) der Genehmigung durch die SGD Süd, soweit in einer Rechtsverordnung Anforderungen an das Abwasser vor seiner Vermischung oder für den Ort des Anfalls festgelegt sind.

BEBAUUNGSPLAN
'DR. AVENARIUS-HERBORN-STRASSE'
Stadt Gau-Algesheim

BEGRÜNDUNG
Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 05.06.2013



DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>INHALT:</u>	Seite
1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss	3
2. Beschreibung des Geltungsbereiches	4
3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	6
3.1 Übergeordnete Planungen	6
3.2 Schutzgebiete	7
3.3 Baugrund, Altlasten.....	7
4. Erschließung	9
4.1 Versorgung	9
4.2 Entsorgung.....	9
4.3 Verkehr	11
5. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
5.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA).....	13
5.1.2 Mischgebiete (MI).....	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3 Bauweise.....	17
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke.....	17
5.5 Anzahl der Wohnungen.....	18
5.6 Grünflächen.....	18
5.7 Sonstige Anpflanzungen.....	18
5.8 Immissionsschutz	18
5.9 Flächen für die Wasserwirtschaft / Überschwemmungsgebiet	28
5.10 Bedingtes Baurecht	29
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
6.1 Dächer	30
6.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	30
7. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz	31
7.1 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes.....	32
7.2 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung	33
7.3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.....	34
7.4 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse	38
7.5 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen	40
8. Umsetzung der Planung	42
8.1 Eigentumsverhältnisse	42
8.2 Bodenordnung.....	43
8.3 Kosten, Finanzierung	43
8.4 Flächenbilanz / Statistik	43

Anlagen:

1. BAUCONTROL (2010): *Geotechnischer Bericht: Projekt: Erschließung des Dr. Avenarius Geländes in Gau-Algesheim - Erkundung der Untergrund- und Wasserverhältnisse im Hinblick auf die geplante Erschließung.* Untersuchung Nr.: 7809/10. Bingen, 27.08.2010.
2. INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLTECHNIK UND UMWELTBERATUNG MBH – ISU (2011): *Gau-Algesheim - Immissionstechnische Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen des Bebauungsplanes " Dr. Avenarius-Herborn-Straße".* Bericht i-2010-00-67 vom 26.01.2011, Bitburg.
3. VIRIDITAS (2011): *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Dr. Avenarius-Herborn-Straße" der Stadt Gau-Algesheim.* Weiler bei Bingen, Stand 28.02.2011.
4. MÖBUS, R. (2011): *Gau-Algesheim, Bpl. „Dr. Avenarius-Herborn-Straße“ - Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Planungsfläche.* Gutachten 1891bG/11 des Sachverständigen für Schallschutz Dipl.-Ing. Richard Möbus vom 09.09.2011. Wiesbaden.
5. BAUCONTROL (2012): *Projekt: Bebauungsplan `Dr. Avenarius-Herborn-Straße` der Stadt Gau-Algesheim. Stellungnahme zur Rutschgebiets-Thematik per Schreiben vom 10.10.2012, auf Anfrage der VG-Verwaltung vom 23.11.201.* Bingen.

1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Das am Nordwestrand des Stadtgebietes von Gau-Algesheim gelegene Gelände zwischen der Dr. Avenarius-Herborn-Straße im Süden, der Berliner Straße im Westen und der gemischten Bebauung der südlichen Ingelheimer Straße im Norden liegt seit langer Zeit brach.

Die Stadt Gau-Algesheim strebt hier die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung und eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung in Form von Wohnbebauung für diesen an drei Seiten von Bebauung umgebene und daher auch weitgehend bereits erschlossene Gelände an. In letzter Zeit hatte es bereits vergebliche Versuche gegeben, eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung für dieses Gelände zu installieren, welches in Teilen einst als gewerbliche Abstell- und Lagerfläche gedient hatte.

Nun soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen, die letztlich auch der Deckung des Bedarfs des Grundzentrums Gau-Algesheim an benötigtem Bauland für Wohn- und gemischte Nutzungen dient. Angesichts der guten Verkehrs-Anbindung und sonstiger Infrastruktur, bei gleichzeitig hoher Wohnlagenqualität, ist immer noch eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen seiner Bürger gegeben, wie u.a. auch die sehr zügige Bebauung des Neubaugebietes `In der Sandkauf` in jüngster Zeit belegt hat. Diesem Bedarf soll durch die Erschließung des Plangebietes, die zudem eine grundsätzlich anzustrebende Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung im Innenbereich darstellt (dazu s. Erläuterungen unten), teilweise Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen, sodass die grundsätzliche Standortfrage bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt wurde.

Der Rat der Stadt Gau-Algesheim hat daher am 29.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Dr. Avenarius-Herborn-Straße` beschlossen.

Da dieser Bebauungsplan, wie erläutert, eine Nachverdichtung bzw. eine Wiedernutzbarmachung einer Brache darstellt und somit zweifelsfrei der planungsrechtlichen Sicherung einer Maßnahme der Innenentwicklung dienen soll, kann er – als **Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB** - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt werden.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000qm liegen wird
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Zudem kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Da es sich, wie oben bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Dieser zunächst von privater Seite angeregte Nachverdichtungswunsch in diesem Teilgebiet des östlichen Siedlungsrandes entspricht in vollem Umfang dem kommunalen Willen, da

- durch die Umnutzung dieses Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit eine grundsätzlich ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von umgebender Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den aktuellen landes- und regionalpolitischen Vorgaben entspricht (z.B. des LEP IV; Stichwort '*Innenentwicklung vor Außenentwicklung*'),
- die endgültige Aufgabe der einst hier gewerblichen Nutzung inmitten von umgebender Wohn- und Misch-Bebauung das Konfliktpotenzial für bodenrechtliche Spannungen deutlich reduziert,
- der mit der Umnutzung einhergehende Abriss der unansehnlichen Umzäunung dieser Brachfläche ortsbildästhetisch zu begrüßen ist.

Durch die Schaffung von Wohnraum in diesem Innenbereich kann auf die Inanspruchnahme von äquivalentem Wohnbauland in bislang unerschlossenen Siedlungsrandbereichen verzichtet werden.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Westen durch die Berliner Straße (Ostrand der Straßen-Parzelle 505),
- im Süden durch den Südrand der Dr. Avenarius-Herborn-Straße bzw. den Nord- und den Westrand der bebauten Parzelle 87/19,
- im Südosten durch den Nordwestrand der Wege-Parzelle 470/1,
- im Nordosten durch den Ostrand der bebauten Parzelle 100/3 und
- im Norden durch die Südgrenzen der bebauten Grundstücke der Ingelheimer Straße auf den Flurstücken (von Ost nach West) 98/1 (von deren Südgrenze allerdings 5,0m entfernt auf Flst. 98/2), 97/3, 95/9, 87/7, 87/11 und 87/15.

Das Plangebiet am Ostrand der Ortslage (am östlichen Ausbau-Ende der Straße Dr. Avenarius-Herborn-Straße bzw. nordöstlich von deren Kreuzung mit der Berliner Straße) wird im Norden durch die vorhandene gemischte Bebauung der südlichen Bauzeile der Ingelheimer Straße begrenzt. Die zentrale Parzelle 87/5 auf den westlichen knapp 120m besteht inzwischen aus eingewachsenem Sukzessionsgehölz. Im Westen grenzt die Berliner Straße mit Wohnbebauung an. Im Süden liegt die Dr. Avenarius-Herborn-Straße, die hier auf Höhe des Geltungsbereiches am Südwestrand noch zwei Wohngebäude und anschließend zwei langgestreckte Gebäude mit Geschoss-Wohnungsbau erschließt und an ihrem östlichen Ende über einen Trampelpfad in einen unbefestigten Wirtschaftsweg mündet, der in nordöstliche Richtung abzweigt und an den dortigen Gartenstrukturen und Brachen vorbeiführt, die das östliche Fünftel des Geltungsbereiches enthalten. Weiter östlich folgen die Landwirtschaftsflächen der freien Landschaft.

Der Geltungsbereich umfasst somit folgende **Grundstücke** der Gemarkung Gau-Algesheim:

Flur 27: Flurstücke 87/2, 87/5, 94/4, 95/11, 96/4, 97/6, 98/2 teilweise, 506 und 637 teilweise.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Nachfolgend werden weitere Parameter stichwortartig beschrieben.

**Verwaltungs-
Zuordnung:** Landkreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde, Stadt und Gemarkung Gau-Algesheim.

Größe: ca. 1,44 ha.

Höhe: ca. 94-95 m ü. NN.

Aktuelle

Raumnutzung: Überwiegend eingezäunte Brachflächen, im Westen mit eingewachsenem Sukzessionsgehölz (auf den eingezäunten Flurstücken 87/5 und 506), auf den schmalen Parzellen im Osten hingegen sehr extensive gärtnerische Nutzung bzw. jüngere Brachflächen; östlicher Teil der Dr. Avenarius-Herborn-Straße (*siehe Erläuterungen in Kap. 7.1*).



Abb. 1: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich; Stand: März 2010).
(Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz - http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/)

3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete Planungen

* **Landesplanung:**

– Raumstrukturgliederung der Landesplanung

Die gesamte Verbandsgemeinde Gau-Algesheim wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) bereits den Verdichtungsräumen, und zwar den 'verdichteten Bereichen mit konzentrierter Siedlungsstruktur' (Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren $\geq 50\%$), zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die VG Gau-Algesheim liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine 'hohe Zentrenerreichbarkeit und -auswahl' aufweist. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u.a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

– Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Gemäß der mittleren Variante der Bevölkerungsprojektion für die kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2007 (Grundlage: Bevölkerungsvorausberechnung auf Daten von 2006) gehört der Landkreis *Mainz-Bingen* zu einem von nur drei Gebietskörperschaften, denen für den Zeitraum von 2006-2020 eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird, bei denen die Wanderungsgewinne größer als der Sterbeverlust sein werden (LEP IV, Kap. 1.2).

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert dem Landkreis Mainz-Bingen im Zeitraum von 2007 bis 2025 gar einen Bevölkerungszuwachs von 9,88%.

* **Regionalplanung:** (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2004):

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zu den verdichteten Räumen gezählt
- Die Stadt Gau-Algesheim ist Grundzentrum, das der Grundversorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dient
- Besondere Funktion Wohnen (Wohngemeinde, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen soll)
- Besondere Funktion Gewerbe (Gemeinde, in der über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Gewerbeflächen ausgewiesen und erschlossen werden sollen, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden soll)
- Besondere Funktion Fremdenverkehr (Erhaltung und Pflege und ggf. Erschließung der erholungswirksamen landschaftlichen Eigenarten; bedarfsgerechter Ausbau der Erholungsinfrastruktur).

* **Flächennutzungsplanung:** Darstellung des gesamten Geltungsbereiches als gemischte Baufläche. Auch die nördlich angrenzende Bebauung der Ingelheimer Straße ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Auf allen anderen angrenzenden Seiten des Plangebietes – sowohl auf den bereits bebauten Gebieten im Westen, Süden und Osten als auch auf den nordöstlich bis südöstlich folgenden unbebauten Bereichen - sind Wohnbauflächen dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen). Im vorliegenden Fall ist durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer gemischten Baufläche keine bedeutsame Abweichung zu konstatieren. Dennoch ist diese Fläche im Rahmen einer (ohnehin in Kürze anstehenden) Fortschreibung entsprechend anzupassen.

* **Landschaftsplanung:** dazu s. Kap. 7.5.

- * **Fachplanungen:** Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

3.2 Schutzgebiete

- * **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:**

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 35.967 ha umfassenden **Landschaftsschutzgebiet** "Rhein-hessisches Rheingebiet", das von Worms bis Bingen reicht. Schutzzweck des LSG ist nach § 3 der Verordnung vom 17.03.1977 (veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S: 227)

- "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".

§ 4 der Verordnung enthält einen umfangreichen Katalog von Maßnahmen und Handlungen, die ohne Genehmigung der Naturschutzbehörde verboten sind. Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder **innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden, von der Schutzverordnung ausgenommen.**

Das Plangebiet berührt darüber hinaus **keine sonstigen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.**

Ca. 80m östlich des Geltungsbereiches beginnt das Naturschutzgebiet 'Nordausläufer Westerberg' (Rechtsverordnung vom 30. Juni 2003, veröff. im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz vom 21. Juli 2003, Nr. 26, S.1658).

Es sind auch keine NATURA2000-Gebiete (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete gemäß EU-Richtlinien) nennenswert (bzw. gar erheblich) von der Planung betroffen. Erst ca. 160m östlich folgen südwestliche Teilflächen des insgesamt ca. 2.391 ha großen Vogelschutzgebietes Nr. 6014-401 'Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim' (dazu s. Erläuterungen in Kap. 7.3).

- * **Schutzgebiete nach Wasserrecht:** Die westliche Hälfte des Geltungsbereiches liegt im derzeit rechtsgültigen Überschwemmungsgebiet des Welzbaches, gemäß der Darstellung in den Arbeitskarten, die am 03.03.2008 im Staatsanzeiger bekannt gemacht wurden (dazu s. Kap. 5.9).
- * **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:** Keine von der Planung tangiert.
- * **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:** Keine von der Planung tangiert.

3.3 Baugrund, Altlasten

Im Vorfeld der Planung war ein Geotechnisches Gutachten¹ eingeholt worden, auf dessen Aussagen an dieser Stelle verwiesen wird (*Anlage zur Begründung*).

Zunächst wurde das Gebiet auf Grundlage von 8 Baggerschürfen (bis in eine Tiefe von maximal 3,8 m ab Geländeoberkante), von dabei entnommenen Bodenproben (für anschließende bodenmechanische sowie chemisch-analytische Laboruntersuchungen) sowie von Rammsondierungen bis in Tiefen von maximal 6,0 m unter GOK (zur Abschätzung der Lagerungsdichte/Konsistenz der angetroffenen Böden) fachgerecht erkundet.

¹ BAUCONTROL (2010): *Geotechnischer Bericht: Projekt: Erschließung des Dr. Avenarius Geländes in Gau-Algesheim - Erkundung der Untergrund- und Wasserverhältnisse im Hinblick auf die geplante Erschließung.* Untersuchung Nr.: 7809/10. Bingen, 27.08.2010.

Die Beurteilungen und Hinweise im Gutachten zur Frostempfindlichkeit und Bodenklassen (in Kap. 10), zum Straßenbau und Kanalbau, zur Planumstragfähigkeit, zur Tragfähigkeit der Kanalsohle, zur Verfüllung und zum Grabenverbau in den Kap. 12.1f. sowie zur allgemeinen Bauwerksgründung in Kap. 12.3 des Gutachtens sind zu beachten.

Generell sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) beachtet werden.

Im Falle der Errichtung von Untergeschossen bzw. Kellern ist zunächst ein hydrogeologisches Gutachten einzuholen, welche das Vorhaben prüft und entsprechende Empfehlungen (z.B. Bauweise in Form einer wasserdichten Wanne" o. ä.) abgibt.

Gemäß einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachters vom 10.10.2012 wird auch das Risiko von Hangrutschungen und daraus resultierender Beeinträchtigungen von baulichen Anlagen zwar nicht völlig ausgeschlossen, es wird aber aufgrund der vom Gutachter genannten Kriterien als "sehr gering" eingestuft. Insbesondere die (bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung geprüfte) Lage recht deutlich außerhalb von nachgewiesenen, aber auch von nicht sicher nachgewiesenen ('vermuteten') Rutschgebieten (gemäß der Hangstabilitätskarte) und auch die fast völlige Ebenheit des Plangelandes lassen eine derartige Gefährdung bereits als äußerst unwahrscheinlich erscheinen, ebenso wie bisher nicht bekannte Schäden an benachbarter oder in der Nähe liegender Bausubstanz (die den vor allem südöstlich folgenden, laut Karte "vermuteten Rutschgebiets"-Bereichen teilweise noch deutlich näher oder gar darin liegen, wie z. B. der gesamte bereits zum Hang hin gelegene Bereich südöstlich der Berliner Straße – Im Herzenacker, Karl-Domdey-Straße u.a.).

Um aber der gemeindlichen Hinweispflicht auch zu dieser Thematik nachzukommen und jegliche Konflikte auszuschließen, wird in Kap. IV ("Hinweise") des Bebauungsplantextes ein entsprechender Hinweis unter Nr. 6 aufgenommen, dass eine Rutschgefährdung des Untergrundes nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, und dass die Bodenverhältnisse in der jeweiligen Gründungsebene durch einen geotechnischen Sachverständigen begutachtet und durch ein Abnahmeprotokoll dokumentiert werden sollten (wie ohnehin vom Gutachter empfohlen; s. BAUCONTROL 2010, S.14), um jegliche derartige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

In Kap. 11 wird die Umweltverträglichkeit des Geländes aus bodenkundlicher Sicht erörtert. "*Nach Inaugenscheinnahme und unter Berücksichtigung der Vorgeschichte des Geländes*" konnte vom Gutachter ein "*Verdacht auf eine Belastung des Bodens nicht von vornherein ausgeräumt werden*".

"Es liegen uns allerdings keine konkreten Hinweise auf anthropogene Veränderungen bzw. geogen erhöhte Gehalte an bodengefährdenden Stoffen vor. Orientierend wurde daher an ausgewählten Laborproben die chemische Beschaffenheit der Böden untersucht. (...). Auf der Grundlage der Untersuchungen sind die Böden nur geringfügig belastet und können daher im Bedarfsfall einer offenen Verwertung zugeführt werden. Bodenfremde Bestandteile können allerdings in Teilbereichen nicht ausgeschlossen werden" (BAUCONTROL 2010, S. 11), wie dies aber - angesichts der stets nur punktuell möglichen Entnahmen / Proben einer derartigen Untersuchung - auf keiner Fläche dieser Größe auszuschließen ist.

Die Aussagen des Gutachters zur Versickerungsfähigkeit der Böden in Kap. 12.2 werden in Kap. 4.2 der vorliegenden Begründung erörtert.

4. Erschließung

Grundsätzlich wird festgesetzt, dass sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen sind, damit das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht durch oberirdische Anlagen beeinträchtigt wird.

4.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Versorgungsträger ist die Wasserversorgung Rheinhessen GmbH (Bodenheim).

- **Elektrizität**

Das Gebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von den Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerken AG (RWE - Regionalversorgung RNK) mit elektrischer Energie versorgt. Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel werden unter elektrischer Spannung stehen. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit den RWE begonnen werden.

- **Wärmeversorgung**

Eine Versorgung mit Erdgas könnte durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden (Versorgungsträger sind ebenfalls die RWE).

Es wird aber seitens des vorgesehenen Erschließungsträgers auch geprüft, ob die Versorgung des kleinen Neubaugebietes über ein Blockheizkraftwerk (mit Kraft-Wärme-Kopplung) oder über eine Heiztechnikzentrale, welche eine Versorgung über Holzpellets steuert, realisiert werden kann.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung von Fernmeldeanlagen o.ä. herzustellen.

4.2 Entsorgung

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

[Exkurs: Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, wie die Problematik gelöst werden soll und z.B. durch die Bereitstellung entsprechender Flächen oder die Festlegung von Leitungsrechten die hierfür notwendigen Voraussetzungen schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

Da jedoch § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz in Rheinland-Pfalz entsprechende Regelungsmöglichkeiten ausdrücklich an den Träger der Abwasserbeseitigung verweist, **fehlt es der Stadt im vorliegenden Fall an der Legitimation, Festsetzungen über die Verwertung oder Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar mit Satzungscharakter in einen Bebauungsplan aufzunehmen**, da ein solches Satzungsrecht hier nur der Verbandsgemeinde zusteht.

Im vorliegenden Fall sollen verbindliche Regelungen nach den wasserrechtlichen Erfordernissen in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und einem Erschließungsträger getroffen werden.

Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 (1) BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.]

Das Baugebiet ist in den vorliegenden Befestigungsgraden in der Schmutzfrachtberechnung des Stauraumes in der Binger Straße erfasst. Ebenso wurde es bei der hydrodynamischen Berechnung des Kanalnetzes im Jahr 2003 berücksichtigt.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich keine Vorflut. Die Berliner und die Dr. Avenarius-Herborn-Straße werden im Mischsystem entwässert. Somit scheidet eine Trennsystemerschließung aus. In Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) wurde daher beschlossen, dass das Plangebiet im Mischsystem erschlossen wird.

Um dennoch den wasserrechtlichen Vorgaben des Primats der Rückhaltung und Versickerung vor Ort Rechnung tragen und eine Überlastung der Stadtkanalisation sowie eine Abflussverschärfung im Vorfluter vermeiden zu können, war in den ersten Planungen kein Anschluss des Oberflächenwassers an die Kanalisation vorgesehen. Es war geplant, das anfallende Regenwasser vollständig im Geltungsbereich zu bewirtschaften. Dazu war in einem ersten Vorentwurf des Bebauungsplanes festgesetzt worden, dass sämtliche Straßenverkehrsflächen (somit auch die Planstraße), Zufahrten, Kfz.-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege im Geltungsbereich mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden sind.

Dem stehen aber die Ergebnisse des geotechnischen Gutachtens entgegen: Aufgrund der aufgeschlossenen Bodenarten können die Böden im überwiegenden (westlichen) Teil des Plangebietes "*als undurchlässig und damit als nicht geeignet zur Versickerung von Niederschlagswasser eingestuft werden*" (BAUCONTROL 2010, S. 9). Vom Gutachter wurde auch von einer wasserdurchlässigen Bauweise der Verkehrswege abgeraten, weil bei Starkregenereignissen die Gefahren eines Anstaus im Unterbau der Trassen zu groß bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand vermeidbar wären.

Von den zunächst für den gesamten Geltungsbereich vorgesehenen Festsetzungen der Versickerung anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken sowie von wasserdurchlässigen Bauweisen für sämtliche Verkehrsflächen musste daher abgesehen werden.

"Anhand der Feld- und Laborversuche und unter Einbeziehung von Vorkenntnissen" wurde das Plangebiet zur Unterscheidung der unterschiedlichen Versickerungsfähigkeiten in zwei Bereiche A und B aufgeteilt, die auf der letzten Seite des Gutachtens skizziert sind; der größere (aufgrund der Untergrundbeschaffenheit undurchlässigere) Teil A nimmt etwa die westlichen drei Viertel des Geltungsbereiches ein, der östliche Bereich B (wo schwach schluffige Sande erkundet wurden) beginnt auf einer Linie etwa 30-40m parallel zum östlichen Geltungsbereichsgrenze. Zur Versickerungsfähigkeit der Böden führt das Gutachten in Kap. 12.2 folgendes aus:

"Im Bereich A ist aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Versickerung, wenn überhaupt nur in sehr eng begrenzten Bereichen bzw. mit umfangreichen Bodenumlagerungen (z. B. zur Schaffung sogenannten hydraulischer Fenster), möglich. Im Bereich B wurde anhand der Feld- und Laborversuche eine gute Durchlässigkeit des Bodens nachgewiesen. Ein ausreichender Abstand zum Grundwasser kann ebenfalls angenommen werden. Aus unserer Sicht sind daher die hydrogeologischen Standortvoraussetzungen zur Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich B vorhanden" (BAUCONTROL 2010, S. 14).

Gemäß der Abstimmung eines mit der Entwässerungsplanung beauftragten Fachbüros mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) soll nun das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser über eine auf jedem Baugrundstück einzubauende Zisterne mit einer bestimmten, noch festzulegenden Mindestdimensionierung (mindestens 5 cbm) und –ausstattung sowie zur entsprechenden Brauchwassersammlung zurückgehalten und zu einem möglichst großen Teil genutzt werden.

Entsprechende Überläufe der Zisternen müssen im westlichen Teil des Plangebietes in den Mischwasserkanal geleitet werden, während im östlichen Teil mit dem sandigeren Untergrund eine Versickerung auf den Grundstücken zu sichern ist. Anzustreben ist hier eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone, die auch ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist, während für eine gezielte Versickerung (größere bzw. tiefere Mulden, Becken, Rigolen, Schächte etc.) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird.

Die Gewährleistung der Sammlung und Wiederverwertung anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken über die Zisterne und die Rückhaltung von anfallenden Überschussmengen im östlichen Teilbereich wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Träger der Abwasserbeseitigung und dem Erschließungsträger gesichert.

Aus den in obigem Exkurs genannten Gründen werden innerhalb des Geltungsbereiches keine über die festgesetzten Maßnahmen hinaus gehenden Aussagen erforderlich.

Da im vorliegenden Fall die Erschließung voraussichtlich privatrechtlich gesichert wird, wird die Vorgabe der Errichtung von Zisternen für jeden Bauherrn durch einen Vertrag verbindlich vorgeschrieben (im Bebauungsplan kann dies bekanntlich nicht festgesetzt werden); auch die Verbandsgemeinde besteht darauf und wird entsprechende Vorgaben zur Mindestausstattung und –dimensionierung vorgeben. Es gäbe mehrere weitere Möglichkeiten, den Vorgaben des Wasserrechts durch verschiedene Maßnahmen auch außerhalb des Plangebietes Rechnung zu tragen (flächige, naturnahe Rückhaltemaßnahmen oder solche technischer Art wie Stauraumkanal etc.); dies möchte und kann der Planungsträger aber im vorliegenden Stadium des Bebauungsplanes noch nicht weiter konkretisieren, zumal der Träger der Abwasserbeseitigung nicht der hier beschließende Stadtrat, sondern die Verbandsgemeinde (mit eigenen Gremien) ist. Die detaillierte Entwässerungskonzeption wird gemäß den einschlägigen Vorschriften und Genehmigungsverfahren mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) abgestimmt.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation in der westlich angrenzenden Berliner Straße mit Anschluss an die Gruppen-Kläranlage Ingelheim (Abwasserverband Untere Selz - AVUS) zugeführt.

Der direkt an die Dr. Avenarius-Herborn-Straße angrenzende Erschließungsteil soll direkt über das vorhandene Kanalsystem in der Dr. Avenarius-Herborn-Straße entwässert werden, der andere und größere Teil über die geplante Gebietserschließungsstraße mit Anbindung an die Berliner Straße.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Mainz-Bingen. Die Gebietserschließung ist - mit Ausnahme der von der kurzen Stichstraßen erschlossenen Grundstücke (dazu s.u.) - so dimensioniert, dass die bebaubaren Grundstücke über die ringförmige Erschließungsstraße direkt von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens angefahren werden können.

4.3 Verkehr

- **Straßen / Anbindung**

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über eine ringförmige innere Erschließung mit einer Anbindung an die Berliner Straße im Westen und einer an die Dr. Avenarius-Herborn-Straße im Südosten des Geltungsbereiches.

Die beiden Zufahrten sind insgesamt geeignet, die Anbindung sicherzustellen, wobei die zu erwartende Streuung des Fahrverkehrs über die beiden Anknüpfungspunkte durchaus gewünscht ist.

Die innere Erschließung wird primär über die Haupttrasse, die im Norden (hier in Ost-West-Richtung) und im Osten (hier in Nord-Süd-Richtung) des geplanten Baugebietes in einer Breite von überwiegend 5,50m verläuft (nur im westlichen Zufahrtsbereich der Berliner Straße wird zwischen den dortigen Mischgebiets-Flächen auf den ersten ca. 50 Metern eine Breite von 6,0m festgesetzt wird), sichergestellt. In den genannten Trassen-Abschnitten sind nunmehr drei Verschwenkungen geplant, die außer erschließungstechnischen Funktionen auch der Verlangsamung des Verkehrs dienen sollen. Kein Straßenabschnitt im Geltungsbereich wird dadurch weiter als ca. 50m überschaubar sein, sodass hier auch ohne Beschilderungs-Vorgaben oder sonstige Ordnungsmaßnahmen keine höheren Geschwindigkeiten zu erwarten sind und die Straßen somit auch für den fußläufigen Verkehr, insbe-

sondere für Kinder und Senioren, bereits durch ihre Anordnung einen hohen Sicherheitsgrad aufweisen werden.

Über diese Haupteerschließungsstraße hinaus werden die Teilbereiche des WA₂-Gebietes (zumindest der westliche Teilbereich) von der Dr. Avenarius-Herborn-Straße aus durch eine zusätzliche, 5m breite Stichstraße erschlossen. Am Ende dieser Stichstraße wird auf die Errichtung eines Wendehammers (insbesondere für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß den einschlägigen Vorgaben nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften) verzichtet, um unangemessene Versiegelungen und einen überproportionalen Flächenbedarf (zu Lasten der angestrebten baulichen Ausnutzung) zu vermeiden. Hier erscheint es aufgrund der Kürze der Strecke von maximal ca. 30m zumutbar, die Müllgefäße zum Abfuhrtag an die Haupteerschließungsstraße zu rollen, sofern das Abfuhrunternehmen eine Einfahrt tatsächlich verweigert.

Außerdem ist dazu anzumerken, dass lediglich die westlich der Stichstraße liegenden Baugrundstücke davon betroffen wären, da die östlich davon geplanten Grundstücke des WA₂-Gebietes sicher durch das östlich davon (auf der Haupt-Planstraße) verkehrende Müllfahrzeug bedient werden. Angesichts dessen und der Tatsache, dass in diesem Teilgebiet nur 1 Wohneinheit pro Reihenhaus oder pro Doppelhaushälfte zulässig sind und daher hier also maximal 4 Wohnungen davon betroffen sein können, erscheint aber eine im Verfahren angeregte Parzellierung einer entsprechende Müllgefäße-Sammel-Fläche nicht erforderlich bzw. unangemessen, zumal die hier vorgesehenen kleinen Grundstücke (sofern hier tatsächlich eine Hausgruppe realisiert wird) auch kaum Spielräume dafür aufweisen. Ein solcher Müllsammelplatz müsste dann – da er mehreren Grundstücken dienen würde – auch dem öffentlichen Straßenraum zugeschlagen werden; dies hätte einen erhöhten Pflegebedarf zur Folge, der vermieden werden kann, zumal sich derartige Flächen erfahrungsgemäß sehr häufig auch zu den allseits bekannten "Dreck-Ecken" entwickeln.

Diese Stichstraße mündet in einen 2m breiten Fußweg, welcher eine Verbindung zu der nördlich folgenden Spielplatz-Fläche und der dortigen Wohnbebauung und den Stellplatzbereichen herstellt.

Weitere Details zu den Maßnahmen, durch die hier eine Verkehrsberuhigung gesichert werden soll, werden in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bei der Ausführungsplanung sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind dabei auch die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten. Die Zufahrten sind zudem so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Zur Gewährleistung der Erschließung der südöstlich folgenden Landwirtschaftsflächen, aber auch zur Sicherung der fußläufigen Verbindung zwischen der Dr. Avenarius-Herborn-Straße und der Ingelheimer Straße ist der dort den Geltungsbereich begrenzende Weg # 470/1 zu erhalten.

Entlang dem in den Geltungsbereich einbezogenen Abschnitt der Dr. Avenarius-Herborn-Straße soll zwischen der Fahrbahn und dem neuen Baugebiet ein Gehweg hergestellt werden. Außerdem sollen hier auch öffentliche Parkstände erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden; auch dies wird in dem erwähnten Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die jeweiligen Einmünderadien von der Planstraße in die vorhandenen Straßen wurden - angesichts der vor der Fahrbahn jeweils noch folgenden (geplanten und vorhandenen) Gehwege – in hinreichenden Maßen gewählt, um eine größtmögliche Sicherheit, gerade auch für den jeweils querenden Fußgängerverkehr zu gewährleisten. Die Einmündung der Planstraße in die Berliner Straße liegt über 40m nördlich der Kreuzung dieser Straße mit der Dr. Avenarius-Herborn-Straße, sodass ein hinreichender Abstand zur Vermeidung von konfliktträchtigen Situationen gesichert ist.

Dem Planungsträger ist bewusst, dass künftig mehr Verkehr in der Berliner Straße, insbesondere in nördliche Richtung (Ingelheimer Straße), zu erwarten ist. Dieser wird aber infolge des Neubaugebietes keinesfalls so hoch ausfallen, dass die weiterführenden Straßen unangemessen belastet würden.

Gleichwohl wurden bereits – im Zuge der Planung für den anstehenden Ausbau der Berliner Straße - Überlegungen für eine neue Verkehrskonzeption im Bereich Ingelheimer und Bahnhofstraße angestellt.

Überörtliche Straßen werden von der Planung nicht berührt.

- **Ruhender Verkehr**

Der Nachweis ausreichender Stellplätze ist nach den Vorgaben der *Satzung der Stadt Gau-Algesheim über die Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze* vom 01.07.1999 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Vom Planungsträger werden darüber hinaus weitere Stellplätze im Geltungsbereich, insbesondere für Besucherverkehr, als sinnvoll und notwendig erachtet. Ein entsprechender Nachweis ist vom Erschließungsträger zu erbringen; auch dies wird in dem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der geplanten unterschiedlichen Nutzungsstrukturen in verschiedene Baugebiete gemäß BauNVO aufgeteilt.

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Es wird für die östliche Hälfte des Geltungsbereiches ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) sind in allen WA-Gebieten nicht zulässig, um das Wohnen und die übrigen in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen. Nutzungen, die stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen können und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber der bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen, sollen damit ausgeschlossen werden.

Es werden zwei Teilgebiete (WA₁ und WA₂) festgesetzt, wobei sich die beiden kleineren Teilgebiete WA₂ beiderseits der Stichstraße, in dem Hausgruppen mit 4 Reihenhäusern vorgesehen sind, nur durch die höhere GFZ unterscheidet (dazu s. Kap. 5.2). Dieser Teilbereich WA₂ dient somit einer punktuell verdichteteren Bebauung (in Form von Reihenhäusern), damit auch dem unterschiedlichen Nachfrage-Bedarf verschiedener Nutzergruppen für unterschiedliche Hausformen Rechnung getragen werden kann, die hier angesichts der umgebenden Nutzungen hier städtebaulich und infrastrukturell (auch angesichts der geringen Gesamtgröße dieses Gebietes und dem Anteil von weniger als 10% am gesamten Plangebiet) vertretbar ist. Außerdem können damit auch deutlich kleinere Grundstücke angeboten werden, für welche die Nachfrage nach wie vor sehr hoch ist. Einer unangemessen hohen Verdichtung wird auch durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude (s.u.), durch die einzuhaltenden Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Gau-Algesheim sowie durch die in einem Städtebaulichen Vertrag festgeschriebenen zusätzlichen öffentlichen Stellplätze entscheidend Einhalt geboten.

5.1.2 Mischgebiete (MI)

Das für ein Ärztehaus vorgesehene Teilgebiet im Nordwesten des Geltungsbereiches sowie das südlich bis südöstlich folgende Teilgebiet (in dem derzeit u.a. ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Musterhaus-Charakter für einen Bauträger angedacht ist) werden als **Mischgebiete (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In dem aktuellen Planentwurf ist eine größere Fläche als im ursprünglichen Entwurf (annähernd die gesamte westliche Hälfte) als Mischgebiet ausgewiesen. Dadurch hat der Planungsträger auch die Spielräume für die unterschiedlichen Nutzungen vergrößert, zumal neben den bereits konkreteren Vorhaben, die nur in einem Mischgebiet zulässig sind (Ärztehaus und Büro- und Verwaltungsgebäude mit Musterhaus-Charakter für einen Bauträger), in der westlichen Hälfte die Optionen für weitere Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, oder sonstige mischgebietstypische Nutzungen neben dem Wohnen offen gehalten werden sollen.

Allerdings werden auch hier einige Einschränkungen vorgegeben, um die Verträglichkeit der MI-Gebiete mit den neu geplanten sowie mit den westlich und südöstlich folgenden wohnbaulichen Nutzungen zu gewährleisten:

- Zunächst werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten die in einem Mischgebiet eigentlich allgemein zulässig sind - ausgeschlossen.
- Zudem werden Vergnügungsstätten (sowohl die die in einem Mischgebiet § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen als auch die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen) generell ausgeschlossen.

Derartige Nutzungen könnten die Vereinbarkeit dieser Mischgebiete mit den benachbarten Nutzungen gefährden und wären auch aus infrastruktureller sowie aus ortsbildästhetischer Sicht hier unangebracht.

Da von der Liste der insgesamt acht in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen lediglich drei ausgeschlossen werden, ist es auch hier zweifellos gesichert, dass trotz der Einschränkungen die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gemäß § 8 BauNVO gewahrt bleibt.

Auch hier werden zwei verschiedene Teilgebiete (MI₁ und MI₂) festgesetzt, die sich durch unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung unterscheiden (dazu s. folgendes Kapitel).

Hinweis: Eine zunächst im Plan-Entwurf vorgesehene Festsetzung einer 8m tiefen Dorfgebietsfläche (MD-Gebiet) am Nordwestrand des Geltungsbereiches (in südlicher Verlängerung des Weinguts auf Flurstück 87/15, in dessen Breite) wurde im vorliegenden Entwurf zugunsten einer Mischgebiets-Festsetzung (MI-Gebiet) gestrichen, da diese Teilfläche nun doch nicht von dem Weingut in Anspruch genommen werden soll.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

• Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt.

➤ Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ)

Aufgrund des hohen Platzbedarfes für die geplante verdichtete Bebauung mit voraussichtlich überwiegend Doppel- und Reihenhäusern und die dafür erforderlichen sonstigen baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten etc. ist die Maximalausschöpfung für ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ von 0,4) in allen WA-Gebieten erforderlich.

Es wird zudem festgesetzt, dass bei Grundstücken von Mittelhäusern einer Hausgruppe (Reihen-Mittelhäusern) die zulässige GRZ um bis zu maximal 25 % überschritten werden kann, damit auf den voraussichtlich sehr kleinen Baugrundstücken dennoch eine sinnvolle Grundfläche für ein derartiges Gebäude erzielt werden kann. Geplant sind zwei Hausgruppen in den beiden WA₂-Teilgebieten (hier jeweils bis zu 4 Häuser, somit maximal je 2 Mittelhäuser).

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO "überschritten werden, wenn

1. *besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,*
2. *die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und*
3. *sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."*

Die Erfüllung dieser Maßgaben der Nrn. 1-3 des § 17 Abs. 2 BauNVO bei der vorliegend festgesetzten Überschreitung soll im Folgenden erörtert werden.

► **Zu Nr. 1:**

Im vorliegenden Fall ist das städtebauliche Erfordernis darin begründet, dass der Planungsträger im Geltungsbereich zumindest abschnittsweise auch die Möglichkeit der Bildung kleiner Grundstücke für eine Reihenhäuser-Bebauung eröffnen möchte. Der besondere städtebauliche Belang ist in dem Berücksichtigungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB begründet, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. auch

"(...)

2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung"*

zu beachten sind.

Kleine Grundstücke mit Reihenhäusern fördern nicht nur das energieeffiziente und zudem flächensparende Bauen, sondern ermöglichen auch wirtschaftlich weniger starken Nutzergruppen, ein Baugrundstück erwerben zu können.

► **Zu Nr. 2:**

Durch den Anbau werden *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse* weder für die betroffenen noch für benachbarte Grundstücke beeinträchtigt.

Zur Konkretisierung dieser Abwägungsschranke kann auf die Legaldefinition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden (vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1990 - BVerwG 4 C 40. 87 - ZfBR 1991, 126; Urteil vom 23. März 1994 - BVerwG 4 C 18. 92 - BVerwGE 95, 277). Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind auch soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen (§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Die in abschnittsweise geplante Reihenhäuser-Bebauung kann auch mit dieser Überschreitungsmöglichkeit keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der o.g. Kriterien zur Folge haben. Dem ohnehin hier angestrebten Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung in diesem Innenentwicklungs-Gebiet kann mit einer solchen Überschreitung besser entsprochen werden.

Allerdings findet durch die höhere Grundfläche naturgemäß eine zusätzliche Versiegelung bisher offener Bodenflächen statt. Es können daher nicht vollständig *nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden* werden. Diese höhere Verdichtung in diesem rundum ohnehin bebauten Bereich hat aber zur Folge, dass weniger Flächen im Randbereich der Ortslage in Anspruch genommen werden müssen, was dem vom Gesetzgeber beabsichtigten Ziel des § 13a BauGB ausdrücklich entspricht (dazu s. Erläuterungen in Kap. 1). Ca. 18m nördlich der WA₂-Gebiete liegt eine Grünfläche, welche auch der ästhetischen Auflockerung des hier verdichteten Gebietes und seiner lokalklimatischen Verbesserung dient; zudem ist auf jedem Baugrundstück - mit Ausnahme von solchen mit Reihenhäusern - mindestens 1 standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Weitere ausgleichende Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich.

Die *Bedürfnisse des Verkehrs* werden auch bei der Überschreitung weiterhin befriedigt: Zum einen werden die betroffenen Flächen im Bereich des Platzes mit Fahrzeugen nicht angefahren. Die Stellplätze für diese Grundstücke werden vom Erschließungsträger voraussichtlich in der Nähe oder aber im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke nachgewiesen. Da die Stellplatzsatzung der Stadt Gau-Algesheim anzuwenden ist und darüber hinaus im Städtebaulichen Vertrag noch die Vorhaltung weiterer öffentlicher Stellplätze festgeschrieben wird, sind die Belange des ruhenden Verkehrs ohnehin in sehr hohem Maße berücksichtigt.

► **Zu Nr. 3:**

Sonstige öffentliche Belange, die der Überschreitung entgegen stehen könnten, sind nicht erkennbar.

Die Planung bietet somit keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass hier unter den genannten Aspekten die Grenze zum städtebaulichen Missstand erreicht oder gar überschritten sein könnte. Somit erscheint die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl des § 17 Absatz 1 BauNVO für die wenigen geplanten Reihen-Mittelhäuser vertretbar.

Schließlich wird ausdrücklich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche in den WA-Gebieten durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,65 überschritten werden darf. Auch damit soll sichergestellt werden, dass auch bei kleineren Grundstücken eine gute Ausnutzung für Nebenanlagen bzw. Garagen und Stellplätze realisiert werden kann. Dieses Maß ermöglicht andererseits aber auch keine übermäßige Überschreitung, sondern bewegt sich weitgehend im Rahmen der Spielräume, welche die Sätze 2-4 des § 19 Abs. 4 BauNVO ohnehin gewähren.

➤ **Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die GFZ wird im überwiegenden Teil der Wohngebiete (im WA₁) auf 0,8 beschränkt. In dem kleinen WA₂-Teilgebiet im Südosten, in dem auch die 25%ige Überschreitung der GRZ zugelassen wird, wird demzufolge - auch zur Wahrung einer optimalen Ausnutzung verfügbarer Flächen zu Wohnzwecken auf mehreren Etagen (mit einem zum Aufenthalt ausgebauten Dachgeschoss, das gleichwohl kein Vollgeschoss sein darf) - auch die GFZ um 25% erhöht und auf 1,0 gesetzt. Diese Überschreitung wird allerdings auf die WA₂-Fläche mit den dort derzeit vorgesehenen Hausgruppen beschränkt.

Für die Mischgebiete werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Maximalwerte für die GRZ und die GFZ zugelassen, um hier keine unnötigen Einschränkungen für die angestrebten Nutzungen hervorzuheben, die den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung (insbesondere eine Nachverdichtung) entgegen stehen würden.

• **Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse**

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen dient – auch in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse - dazu, dass sich die Baukörper weitestmöglich in das Ortsbild einfügen.

Im Hinblick auf den Ortsrandbereich unmittelbar an einem relativ stark frequentierten Fuß- und Radweg ist die Festsetzung eines Höchstmaßes der Gebäudehöhe (GH) Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. – auch und gerade gegenüber dem Bestand - zu gewährleisten.

Andererseits dient aber die Festsetzung einer Maximalhöhe von 10,80m für alle WA-Gebiete und auch das MI₂-Gebiet einer guten Ausnutzung der Gebäude über mehrere Geschosse, einschließlich einem 2. Obergeschoss, das aber nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.

Somit bedeutet die Festsetzungen auch einen Kompromiss zwischen den starken Stufungen in unmittelbarer Nachbarschaft, wo einerseits die Bebauung der Berliner Straße mit 1-2 Vollgeschossen sowie ausgebauten Dachgeschossen und andererseits die Nachbarhäuser der Dr. Avenarius-Herborn-Straße mit mindestens 4 Geschossen (mit ausgebautem Dachgeschoss) der Maßstab ist.

Für das für ein Ärztehaus vorgesehene MI₂-Gebiet hingegen werden 3 Vollgeschosse zzgl. einem evtl. Dachgeschoss (**III + D**, wobei das mit **D** bezeichnete Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist) und eine maximale Gebäudehöhe von 14,50m zugelassen, um für das genannte Vorhaben ausreichende Spielräume zu belassen. Dies erscheint hier - trotz der überwiegenden Nachbarschaft von niedrigerer Bebauung - an diesem Standort vertretbar, da im Norden der Hallenkörper eines Weinguts folgt, und auf allen drei Seiten zunächst Straßen liegen, bevor Wohn- oder Mischbebauung folgt. Zwischen der überbaubaren Fläche und dem nächstgelegenen Wohnhaus an der Berliner Straße ist somit ein Abstand von 17m gewahrt. (Vorgesehen ist hier auch nur eine beschränkte Gebäudetiefe von lediglich ca. 10m, da nördlich des geplanten Ärztehauses die Stellplätze und die Zufahrt platziert werden sollen; dies soll aber im Bebauungsplan nicht verbindlich vorgeschrieben werden, um Spielräume nicht unnötig einzuschränken). Im Hinblick auf die städtebauliche Vereinbarkeit der Höhen und Proportionen dieses Baufeldes mit der Umgebung ist zudem eine Korrespondenz mit den südlich des Gebietes folgenden Nachbarhäusern der Dr. Avenarius-Herborn-Straße - mit mindestens vier Geschossen (mit ausgebautem Dachgeschoss) gegeben, sodass dieses Gebäude selbst bei Ausschöpfung der Maximal-Maße hier nicht 'unmotiviert herausstechen' würde.

Als Höhen-Bezugspunkt wird die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche definiert.

Die Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, bspw. durch Schornsteine, Antennen oder sonstige Signal empfangende Anlagen, dient der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsbildes.

5.3 Bauweise

Es wird in allen WA- und MI-Gebieten die offene Bauweise festgesetzt, um den Gegebenheiten der örtlichen Struktur am Siedlungsrand und den Bedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und um – trotz der angestrebten Verdichtung – ausreichende Durchlüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Somit kann und soll auch dem unterschiedlichen Nachfrage-Bedarf verschiedener Nutzergruppen für unterschiedliche Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen) Rechnung getragen werden, wobei gemäß den Planungen eines potenziellen Erschließungsträgers hier eine relativ verdichtete Nutzung mit dem Schwerpunkt auf Doppelhäusern sowie voraussichtlich 8 Reihenhäusern und zwei bis drei Einzelhäusern zu erwarten ist, die angesichts der umgebenden Nutzungen hier städtebaulich und infrastrukturell vertretbar ist.

Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen dürfen auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände von in der Regel 3,0m unterschritten werden; davon wird an einigen Stellen in den WA-Gebieten Gebrauch gemacht, analog zur Bebauung in den unweit westlich folgenden Wohngebieten der Neudietendorfer und der Stotternheimer Straße.

Einer unangemessen hohen Verdichtung wird durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude (s.u.), durch die einzuhaltenden Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Gau-Algesheim sowie durch die in einem Städtebaulichen Vertrag festgeschriebenen zusätzlichen öffentlichen Stellplätze (s.o.) entscheidend Einhalt geboten.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Um die Art der Grundstücksteilung nicht festzuschreiben und damit indirekt auch Vorgaben bzw. Einschränkungen für unterschiedliche Hausformen zu treffen, werden für die verschiedenen Teilflächen der Baugebiete größere, 'durchgezogene' Baufenster mit (beispielhaft dargestellter, aber) offener Grundstücksteilung eingezeichnet.

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken und den anderen beabsichtigten Hauptnutzungen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind (einschließlich Gara-

gen und Carports bzw. überdachte Stellplätze), in allen Baugebieten ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5.5 Anzahl der Wohnungen

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d.h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. pro Haus einer Hausgruppe) dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz.-Verkehr.

Da die maximale Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur gebäude-, nicht aber grundstücksbezogen festgesetzt werden kann und eine Doppelhaushälfte auf eigenem Grundstück als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist, wird für diese explizit – im Gegensatz zum 'reinen' Einzelhaus – im Regelfall eine Beschränkung auf 1 Wohnung festgesetzt. Somit soll dem möglichen Missverständnis vorgebeugt werden, dass in einem Doppelhaus grundsätzlich 4 Wohneinheiten möglich sein könnten.

5.6 Grünflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' dient der Versorgung des neuen Baugebietes sowie der in der Nähe bereits bestehenden Wohnbebauung mit einem Spielbereich, welcher zudem der siedlungsnahen Erholung zugute kommen und auch eine ästhetisch und lokalklimatisch wirksame Fläche zwischen verschiedenen Baubereichen (MI und WA) bilden soll.

Die für einen vorgesehenen 1. Bauabschnitt als Wendehammer benötigte Teilfläche nördlich des Spielplatzes wird mit einer befristeten bzw. bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB belegt (dazu s. Kap. 5.10), wonach die in der Planzeichnung schraffierte Teilfläche zunächst als Straßenfläche genutzt werden kann, mit Beginn der Realisierung des 2. Bauabschnittes dann aber auch noch der Spielplatz-Fläche (Folge-Festsetzung als Öffentliche Grünfläche; bzw. der Fußwege-Fläche) zugeschlagen wird, sodass hier ein über 300qm großer Kommunikationsbereich mit Aufenthaltsqualität für mehrere Generationen (über die Spiel-Funktion hinaus) vorgesehen ist.

Die konkrete Ausgestaltung dieser Grünzone bleibt einer späteren Objektplanung vorbehalten.

5.7 Sonstige Anpflanzungen

Die Festsetzung, dass auf jedem Baugrundstück ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum in einer bestimmten Mindestqualität zu pflanzen ist, dient der Sicherung der Durchgrünung des geplanten Baugebietes, mit den bekannten lokalklimatischen und ökologischen Gunstwirkungen. Dies erscheint gerade angesichts des Verlustes der hier bisher vorhandenen Gehölzstrukturen geboten.

Außerdem bewirkt diese Pflanzung auch eine ortsbildästhetische Bereicherung, die nicht nur dem neuen Baugebiet, sondern in gleichem Maße auch den südlich und westlich angrenzenden Siedlungsabschnitten zugute kommt.

Eine Ausnahme von diesem Gebot wird allerdings für Grundstücke von Reihenmittelhäusern einer zugelassen, da eine solche Vorgabe bei den zumeist sehr schmalen Grundstücken unangemessen restriktiv erschiene.

5.8 Immissionsschutz

Die Vereinbarkeit einer Wohnbebauung mit der Nutzung der angrenzenden Grundstücke als Schreineri bzw. Weinbaubetrieb im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse war im ersten Planentwurf auf der Grundlage eines Schallgutachtens geprüft worden. Unter den dort genannten Bedingungen, die bereits als Festsetzungen im ersten Planentwurf planungsrechtlich gesichert wurden, konnte von einer Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen ausgegangen werden.

Die oben genannten Betroffenen hatten dann im Rahmen ihrer Einwendungen im Beteiligungsverfahren genauere Betriebsbeschreibungen hinsichtlich der Tätigkeiten und Arbeitszeiten vorgelegt, die Anlass zur Einholung eines weiteren Sachverständigen-Gutachtens zur Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Planungsfläche war, welches dann auch die von beteiligten Fachstellen geforderten inhaltlichen Anforderungen an die Erstellung des Gutachtens zu erfüllen vermochte.

Das **Gutachten² ist Anlage zur vorliegenden Begründung**; auf dessen Aussagen sei daher an dieser Stelle verwiesen.

Dieses Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Änderungen der Art der baulichen Nutzungen in den am stärksten betroffenen Teilen des Plangebietes und unter Zugrundelegung der nunmehr vorgelegten Betriebsbeschreibungen eine Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm tags und nachts an den nächsten Gebäuden in der Planungsfläche auftreten wird. Allerdings wird es laut Gutachten - bei Berücksichtigung der nunmehr vorgelegten Betriebsbeschreibungen in der westlich anschließenden bestehenden Wohnbebauung im Geltungsbereich des im Jahr 2001 erlassenen Bebauungsplanes 'Wohnpark Berliner Straße', der in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet ausweist - ebenfalls zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in diesem Allgemeinen Wohngebiet kommen, und zwar im Einzelfall sogar in höherem Maße als in dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

Legt man nun die Schallschutz-Reduzierungen zugrunde, die für eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in dem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet westlich der Berliner Straße erforderlich sind (erforderliche Emissions-Reduzierungen gemäß den Ermittlungen des Gutachters), so werden nach dem Gutachten dann auch an allen Berechnungspunkten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags und nachts eingehalten.

Insoweit darf die Stadt als Plangeber bei der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets bzw. Mischgebiets durch den vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigen, dass der benachbarte landwirtschaftliche Weinbaubetrieb bzw. die Schreinerei auf die Wohnbebauung in dem vorhandenen Plangebiet in der Nachbarschaft bereits Rücksicht nehmen müssen (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.07.2004 – 1 MN 142/04 -, ZfBR 2004, 807). Denn von den Betrieben darf erwartet werden, dass sie - bezogen auf eine vorhandene Wohnbebauung - die Anforderungen des Immissionsschutzes einhalten.

So sind auch Betreiber von genehmigungsbedürftigen Anlagen i. S. d. BImSchG i. V. m. der TA-Lärm zur Einhaltung der Richtwerte verpflichtet. Diese sind gemäß § 22 BImSchG *"so zu errichten und zu betreiben, dass*

- 1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,*
- 2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden".*

Dieses Gebot gilt aber auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Denn auch letztgenannte Anlagen sind gemäß § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindert werden bzw. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden

Darauf haben die Bewohner des bereits vorhandenen allgemeinen Wohngebiets einen Anspruch, da die Errichtung einer Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Wohnpark Berliner Straße' von den betroffenen Betrieben seinerzeit toleriert wurde und die Bewohner dort mit der zulässigen Errichtung ihrer Wohngebäude ebenfalls bereits den Schutzanspruch des Immissionsschutzrechts in Anspruch nehmen können. Dies hätten die betroffenen Inhaber des Weinbau- bzw. Schreinereibetriebs bei Aufstellung des Bebauungsplanes 'Wohnpark Berliner Straße' einwenden und gegen diesen vorgehen können. Werden die Grenzwerte an der nunmehr vorhandenen Wohnbebauung überschritten, sind die zuständigen Behörden zu einem Einschreiten insoweit verpflichtet.

² MÖBUS, R. (2011): *Gau-Algesheim, Bpl. „Dr. Avenarius-Herborn-Straße“ - Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Planungsfläche*. Gutachten 1891bG/11 des Sachverständigen für Schallschutz
Dipl.-Ing. Richard Möbus vom 09.09.2011. Wiesbaden.

Dem steht auch nicht entgegen, dass der Bebauungsplan 'Wohnpark Berliner Straße' erst nach Errichtung der emittierenden Betriebe aufgestellt worden ist. Denn in den Fällen einer sogenannten heranrückenden Wohnbebauung sind die Betreiber emittierender Anlagen nach der ständigen Rechtsprechung verpflichtet, sowohl gegen Bebauungspläne, die Wohngebiete ausweisen, als auch gegen einzelne Bauvorhaben vorzugehen, wenn aufgrund der Wohnbebauung der weitere Betrieb oder eine Erweiterung der betrieblichen Anlagen in Frage gestellt wird (vgl. nur Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.10.1987 – 11 A 3185/83 –). Da sich im vorliegenden Fall weder der Einwander noch die benachbarte Schreinerei gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Wohnpark Berliner Straße' und dessen Vollzug zur Wehr gesetzt haben, sind beide Betriebe nunmehr gegenüber der Wohnbebauung westlich der Berliner Straße zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte verpflichtet.

Dies hat auch unmittelbare Auswirkungen auf die im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen. Denn insoweit lässt sich dem Lärmgutachten entnehmen, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gegenüber der Wohnbebauung westlich der Berliner Straße automatisch auch zu einer Reduzierung der Lärmpegel im Plangebiet führt. Aus der Lärmpegel-Tabelle auf Seite 51 des Gutachtens ergibt sich, dass etwa am IP Nr. 5 die Richtwerte um 19 bzw. 20 dB(A) tags und um 25 bzw. 26 dB(A) nachts und damit in höherem Maße als im Plangebiet überschritten werden.

Die Anlage 1 zum Gutachten verdeutlicht des Weiteren, dass es für den Weinbaubetrieb auch nicht möglich ist, etwa durch die Errichtung einer Lärmschutzwand im westlichen Grundstücksbereich eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte lediglich am Immissionspunkt IP Nr. 5 einzuhalten, ohne dass dies Auswirkungen auf das Plangebiet hätte. Insoweit geht auch die im Verfahren seitens des Betriebes vorgetragene Annahme fehl, dass die Errichtung eines bereits genehmigten Hallenanbaus zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Wohngebiet westlich der Berliner Straße führt. Vielmehr haben sämtliche Maßnahmen, die zu einer effektiven Reduzierung der Lärmpegel am IP Nr. 5 führen, nämlich die Errichtung einer Lärmschutzwand auch im südlichen Grundstücksbereich, die Verlagerung von lärmintensiven Arbeiten in die Hallengebäude sowie die Schließung sämtlicher Toröffnungen, zwangsläufig auch eine Reduzierung der im Plangebiet zu erwartenden Immissionen zur Folge.

Dies bedeutet, dass die Vereinbarkeit der in Rede stehenden Bauleitplanung mit den nördlich angrenzenden Betrieben dadurch gewährleistet wird, dass diese Betriebe bereits durch die vorhandene Wohnbebauung westlich der Berliner Straße im Hinblick auf die zulässigen Lärmimmissionen beschränkt sind.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren waren aus der Öffentlichkeit insbesondere Einwendungen zu den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhoben worden. Dabei wurde die Vereinbarkeit der Schreinerei auf dem an das Plangebiet angrenzenden Grundstück 87/11 sowie des Weinbaubetriebes auf dem an das Plangebiet im Nordwesten angrenzenden Grundstück 87/15 mit der geplanten Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) im Hinblick auf durch diese hervorgerufenen Lärm in Frage gestellt.

- Der Eigentümer des Schreinereibetriebes hatte die Vereinbarkeit der Schreinerei mit der geplanten Wohn- und Mischbebauung im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerügt, da er eine emissionsträchtige Tätigkeit unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ausübt.

Insoweit wird an dieser Stelle zunächst auf die obigen sowie die unten noch folgenden grundsätzlichen Erläuterungen zur Immissionsproblematik verwiesen.

Der Einwander hatte dem Gutachter eine umfangreiche Auflistung der von ihm vorzunehmenden lärmträchtigen Tätigkeiten geliefert, welche Grundlage für die Berechnungen des Gutachters waren. Somit wurden in dem Gutachten (MÖBUS 2011), wie gefordert, sämtliche von dem Betrieb angegebenen Arbeitszeiten und Tätigkeiten berücksichtigt - gemäß der nachträglich vom Gutachter eingeholten Angaben des Eigentümers vom 07.06.2011 sowie einer Ortsbesichtigung des Gutachters und entsprechenden Schallmessungen zusammen mit einem Vertreter der Gewerbeaufsicht an diesem Tag.

Der Gutachter kommt auf Grundlage von Schallausbreitungskarten, welche die Immissionen an der bestehenden und an der geplanten Bebauung zeigen, zu dem Schluss: "*Mit den Pegelminderungen*

der relevanten Schallquellen in beiden Betrieben, die erforderlich sind, um allein an der bestehenden Wohnbebauung gegenwärtig die Richtwerte einzuhalten, werden künftig auch in der gesamten Planungsfläche die Richtwerte eingehalten" (MÖBUS 2011, S. 56).

Dies heißt, dass die Vereinbarkeit der vorliegenden Bebauungsplanung mit den nördlich angrenzenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen bereits dadurch gewährleistet werden kann, dass die Betriebe nicht mehr Lärm emittieren als sie derzeit emittieren dürfen, um nicht gegen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu verstoßen.

Bei Einhaltung dieser derzeit zulässigen Pegel werden "die Anforderungen der TA Lärm in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dr. Avenarius-Herborn-Straße“ nur an der nächsten Baugrenze im Mischgebiet 1 (Immissionsorte 6 und 7) um bis zu 6 dB(A) überschritten, und an allen anderen Bauflächen eingehalten. Die Überschreitung im Mischgebiet 1 führt dazu, dass an der westlichen, nördlichen und östlichen Baugrenze im MII keine öffentlichen Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden dürfen" (Möbus 2011, S.55).

Aus diesem Grund wurde diese letztgenannte Vorgabe textlich festgesetzt, und die davon betroffene Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet.

Darüber hinaus wurden aber nach der 2. Offenlage noch weitere aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, sodass die ermittelten Überschreitungen geringer sein werden und demzufolge die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit nunmehr in noch deutlich höherem Maße gegeben ist (dazu s.u.).

Einer wesentlichen Anregung des Einwenders aus dem ersten Verfahrensschritt, statt des vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes auf Höhe seines Betriebes besser ein Mischgebiet auszuweisen, war der Planungsträger (wenngleich aus anderen städtebaulichen Gründen bzw. der konkreten Ansiedlungswünsche von Firmen) im Übrigen im anschließend geänderten Entwurf nachgekommen.

Allerdings war die im weiteren Verfahren seitens des Betriebes vorgetragene Annahme nicht nachvollziehbar, dass ihr Betriebsgrundstück als faktisches Industriegebiet (GI) zu bewerten sei. Ungeachtet des Umstandes, dass bereits im zugrunde liegenden Flächennutzungsplan die Betriebsfläche ebenso wie die Fläche des benachbarten Weinguts als Mischgebietsflächen dargestellt wird und dass letztere im Zusammenhang mit der Genehmigung eines Hallenanbaus des benachbarten Weinguts auch durch den Antragsteller bzw. die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz als faktisches Mischgebiet bewertet worden ist, ist allein entscheidend, ob in tatsächlicher Hinsicht die vorhandenen Nutzungen die Annahme eines Industriegebiets rechtfertigen oder ob vielmehr ein anderer Gebietscharakter anzunehmen ist. Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Sowohl der Betrieb der Einwender als auch das benachbarte Weingut wären im Hinblick auf die konkrete Art der Nutzungen unstreitig auch in einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO zulässig. Auch die Umgebungsbebauung, in der sich einerseits gewerbliche Betriebe (Fahrradhandel, Lebensmittelgeschäft, Kfz-Werkstatt), andererseits aber auch Wohnnutzung befindet, spricht offenkundig gegen die Annahme eines faktischen Gewerbe- oder gar Industriegebietes. Vielmehr rechtfertigen die vorhandenen Nutzungen eindeutig die Annahme einer sogenannten Gemengelage oder allenfalls eines Mischgebiets im Sinne des § 6 BauNVO.

- Auch die Eigentümer des Weinbaubetriebes hatten im Verfahren die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit mit der geplanten Wohn- und Mischbebauung in Frage gestellt. Dabei hatten sich die Einwände im ersten Verfahrensschritt zunächst auf den ersten Plan-Entwurf bezogen, in dem für seinen Betrieb am NW-Rand des Geltungsbereiches noch eine 8m tiefe Erweiterungsmöglichkeit in den Geltungsbereich hinein vorgesehen war (auf der Breite seines Grundstückes), und eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Einhausung seiner damals geplanten weiteren landwirtschaftlichen Halle festgesetzt worden war.

Der Betriebsinhaber hatte dem Gutachter eine umfangreiche und differenzierte Auflistung der von ihm vorzunehmenden lärmträchtigen Tätigkeiten geliefert, welche Grundlage für die Berechnungen des Gutachters waren. Dabei bezog sich der Betrieb auf Tätigkeiten vor und im Randbereich seiner bereits vorhandenen Hallen auf dem Flurstück 87/15.

Die Baugenehmigung für seine bestehende landwirtschaftliche Mehrzweckhalle war am 06.03.1986 erteilt worden. Am 04.11.2008 war die Genehmigung zur "Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle als Anbau an eine bestehende Halle" ergangen. Zum Bauantrag hatte der Bauherr eine "Immissionsprognose zur Beurteilung des Lärms" von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (Bad Kreuznach) vom 19.08.2008 (Az. 26-50-AB) erhalten (eine Durchschrift ging an den Standort der LW-Kammer in Alzey, die im vorliegenden Bauleitplan-Verfahren beteiligt wurde). Auch infolge der Ausweisung des FNP war der Beurteilung des Grundstückes des Weingutes und des östlich folgenden Schreinerei-Betriebes ein Mischgebiets-Charakter ("M") zugewiesen und die Berliner Straße als Grenze zum dort folgenden Wohngebiet angesehen worden. Die Landwirtschaftskammer hatte u.a. ausgeführt: *"Beim normalen Arbeitsablauf wird der Betrieb Dengler die für ein Mischgebiet vorgegebenen Immissionsrichtwerte einhalten, wobei auch die Beurteilungszeit tagsüber eingehalten wird, d.h. vor 6.00 Uhr und nach 22.00Uhr werden keine lärmrelevanten Tätigkeiten im Einfahrtsbereich der Halle stattfinden. Zusammenfassend gehen wir davon aus, dass auch nach Abschluss des o.g. Bauvorhabens nicht mit erheblichen Geräuschimmissionen für die angrenzende Nachbarschaft gerechnet werden muss"*.

Die umfangreichen Angaben zu den Betriebs-Aktivitäten, die der der Eigentümer im ersten Verfahrensschritt dem Schall-Gutachter zur Beachtung vorgegeben hat, widersprechen aber dieser o.g. "Immissionsprognose" der Landwirtschaftskammersignifikant – insbesondere sämtliche nächtlichen Aktivitäten (zwischen 22.00 und 06.00Uhr), die nun (zumeist ausgerechnet "vor der Südfassade der Halle") stattfinden sollen, wie z.B. das "Reinigen des Traubenvollernters" von 22-24 Uhr (nicht mal als seltenes, sondern als "regelmäßiges Ereignis" angegeben), das "Ansetzen von Pflanzenschutzmittel vor der Südfassade der bestehenden Halle mit Betrieb des Traktors und des Pflanzenschutzgerätes mit Rührwerk" (u.a. "im Zeitraum von 4 bis 5 Uhr in der Nachtzeit 30 Minuten" und "im Zeitraum von 22 bis 24 Uhr in der Nachtzeit 30 Minuten") oder die "Maische-Erhitzung vor der Südfassade der bestehenden Halle mit Betrieb des Traktors" (u.a. "im Zeitraum von 5 bis 6 Uhr in der Nachtzeit 60 Minuten" und "im Zeitraum von 22 bis 24 Uhr in der Nachtzeit 60 Minuten"). Auch der vom Eigentümer nun dem Gutachter (ebenfalls nicht als seltene, sondern regelmäßige Tätigkeit) genannte "Betrieb der Kreissäge (...), im Zeitraum von 7 bis 20 Uhr außerhalb der Ruhezeit 600 Minuten" und somit für die Dauer von 10 Stunden täglich (bis auf eine Stunde Pause also dauerhaft zwischen 7 und 20 Uhr) war nicht bei der damaligen Betriebsbeschreibung erwähnt worden und hätte dann unzweifelhaft zu einer völlig anderen wertenden Zusammenfassung der seinerzeitigen Immissionsprognose der Landwirtschaftskammer führen müssen.

Diese dem Schall-Gutachter vorgetragenen Angaben widersprechen somit den Aussagen der Immissionsprognose der Landwirtschafts-Kammer und der daraufhin erteilten Baugenehmigung, durch die sie nicht gedeckt sind. Diese Tätigkeiten sind somit nicht genehmigt; sie sind – angesichts der Nähe zur Wohnbebauung der Berliner Straße und den in den `Vorbemerkungen` erläuterten Vorgaben des BImSchG - auch nicht genehmigungsfähig.

Diese Aussagen der Immissionsprognose der Landwirtschafts-Kammer waren dann aber zweifelsohne Grundlage der am 04.11.2008 erteilten Baugenehmigung geworden. Ob und inwieweit aus den zuvor für den Betrieb des Einwenders erteilten Baugenehmigungen folgt, dass die betrieblichen Tätigkeiten keinerlei Beschränkungen im Hinblick auf die hiermit verbundenen Lärmimmissionen unterliegen, kann dahinstehen.

Denn zum einen stellt sich die Genehmigungsfrage auch im Hinblick auf die Zumutbarkeit der betrieblich verursachten Lärmimmissionen bei der Vergrößerung eines bestehenden Betriebes vollständig neu. D.h., dass es für die Genehmigungserteilung nicht allein auf die in dem geplanten Hallenanbau stattfindenden Tätigkeiten ankommen kann; vielmehr ist eine Gesamtbetrachtung erforderlich, welche die Kreisverwaltung Mainz-Bingen anhand der vom Einwender vorgelegten Betriebsbeschreibung vorgenommen und der Genehmigungserteilung zugrunde gelegt hatte.

Zum anderen sind die dem Einwender ursprünglich erteilten Genehmigungen auch deshalb nicht mehr uneingeschränkt ausnutzbar, weil der Einwender bereits aufgrund der benachbarten Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes `Wohnpark Berliner Straße` zur Einhaltung der für ein

Allgemeines Wohngebiet, jedenfalls aber der für ein Mischgebiet nach der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte verpflichtet ist. Entgegen der im Bebauungsplan-Verfahren seitens des Betriebes vorgetragenen Annahme ist diese Wohnbebauung für die Frage der Lösung des Lärmkonflikts nämlich von erheblicher Bedeutung. Insoweit wurde vom Betrieb im Verfahren nach wie vor übersehen, dass nach den lärmtechnischen Berechnungen des Gutachters Richard Möbus die vom Weingut ausgehenden Lärmemissionen auch zu einer deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Bereich des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiets westlich der Berliner Straße führen. Wie das Gutachten unter Punkt 8. zusammenfassend feststellt, werden in diesem Bereich die Richtwerte der TA Lärm in teilweise noch höherem Maße als im projektierten Plangebiet überschritten. In diesem Zusammenhang kommt es auch nicht darauf an, dass das bereits bestehende Allgemeine Wohngebiet durch die Berliner Straße vom Betrieb des Einwenders getrennt ist, denn entscheidend sind allein die offenkundigen Überschreitungen der dort zulässigen Immissionsrichtwerte.

Diese oben erwähnten Angaben des Landwirts zu seinen betrieblichen Aktivitäten waren aber Vorgaben für den Schall-Gutachter, mit denen dieser sein digitales Schall-Simulations-Programm "gefüttert" hat, welches damit entsprechend die außergewöhnlich hohen Überschreitungen der Richtwerte ermittelt hat.

Auch wenn die o. g. Immissionsprognose der Landwirtschaftskammer nicht ausdrücklicher Bestandteil der Baugenehmigung geworden ist, wurde durch sie aber dargelegt, dass der landwirtschaftliche Betrieb die Vorgaben der TA Lärm bezogen auf die bestehende Bebauung einhalten wird. Die Anwohner der Berliner Straße (WA-Gebiet in einem rechtskräftigen Bebauungsplan) haben ohnehin das Recht, die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm einzufordern.

Im gleichen Maße, wie die Landwirtschaftskammer und die Gewerbeaufsicht nun die Einhaltung der TA Lärm-Grenzwerte für das neu geplante Baugebiet fordern, muss dies auch für das bestehende Allgemeine Wohngebiet an der Berliner Straße gelten.

Die Maßnahmen zur Schall-Reduzierung (gegenüber den Werten, die der Gutachter auf Basis der Betriebsbeschreibungen ermittelt hatte), die erforderlich sind, um bereits die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bezogen auf die bestehende Wohnbebauung in dem Plangebiet des Bebauungsplanes 'Wohnpark Berliner Straße' einzuhalten, ergeben sich aus dem aktuellen Schall-Gutachten. Sie können allerdings nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.

Nach den vorangestellten Darlegungen und der diesbezüglichen Rechtsprechung kann die Stadt bei ihrer Planung berücksichtigen, dass ein immissionsschutzrechtlich bedeutsamer Betrieb auf eine bestehende Wohnbebauung in einem vorhandenen Plangebiet Rücksicht nehmen muss.

Da die Stadt die Nachverdichtung in diesem bereits erschlossenen Innenbereich in Form der Schaffung von Bauplätzen für eine gemischte und (abschnittsweise) eine wohnbauliche Nutzung aus den zahlreichen, in der Begründung erläuterten Erwägungen städtebaulich favorisiert, wird an diesem Standort auch in Kauf genommen, dass es kurzzeitig auch zu einzelnen, dann mglw. auch störenden Immissionsspitzen kommen kann.

Die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann aber einerseits gemäß den Aussagen des Gutachters gewährleistet werden; andererseits erfahren die benachbarten Betriebe aufgrund der rechtlichen Situation keine weitergehende Einschränkung als im Status quo, sodass auch die Belange der beiden Betriebe - bereits ohne die zur 3. Offenlage zusätzlich festgesetzten aktiven und passiven Schallschutz-Maßnahmen (dazu s.u.) - in hohem Maße berücksichtigt worden waren.

Zur Sicherheit der Ermittlung bzw. der Prognose führt der Gutachter aus: "*Die Grundlagen für die Berechnungen und auch die Berechnungsverfahren führen zur Verbesserung der Planungssicherheit stets zu höheren Schalleinwirkungen in der Planungsfläche als sich dann später tatsächlich in der Praxis einstellen*" (ebda., S. 55).

Somit wurde aufgrund der vom Gutachter ermittelten (nach Einhaltung der derzeitigen Emissionspegel dennoch verbleibenden) Überschreitungen an den Immissionspunkten 6 und 7 im Bebauungsplan festgesetzt, dass an der westlichen, nördlichen und östlichen Baugrenze im Teilgebiet MI₁ keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden dürfen.

Diese zunächst einzige Festsetzung zum Schallschutz wurde dann aber im Rahmen des Entwurfes für die 3. Offenlage aus folgenden Gründen um weitere aktive und passive Maßnahmen erweitert.

Denn trotz der oben dargelegten Erläuterungen und der rechtlichen Grundlagen infolge der gebotenen Rücksichtnahme der Gewerbetreibenden infolge des Wohnparks Berliner Straße ist der Planungsträger bestrebt, das Konfliktpotenzial für das vorliegende Plangebiet so weit wie möglich zu minimieren. Auch wenn vorausgesetzt werden kann, dass die in den Betriebsbeschreibungen der angrenzenden Gewerbetreibenden angegebenen Emissionen in dieser Intensität nicht zulässig sind und daher künftig auch nicht in dieser Intensität hervorgerufen werden, wurden dennoch weitere (über die Empfehlungen des Gutachtens hinausgehende) Maßnahmen festgelegt, um die Immissionen an den zu schützenden neuen Baugrundstücken noch weiter reduzieren.

So wurden, über die zunächst getroffene Festsetzung zum passiven Lärmschutz für das MI₁-Gebiet hinaus, folgende weitere aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

1. Zur wirksamen Abschirmung eines beträchtlichen Teil des potenziellen Lärms auf das Baugebiet wird eine **aktive Lärmschutzmaßnahme** am Nordrand festgesetzt, die vom Westrand des Geltungsbereiches bis zum Ostrand der geplanten Garagen-/Stellplatzzeile reicht (zeichnerisch festgesetzt) und wie folgt in den Textfestsetzungen definiert wird:

"Es sind auf der im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten 6,0m breiten Fläche am Nordrand des Geltungsbereiches (an der Grenze zu den Anwesen Flst. 87/7 (teilweise), 87/11 und 87/15 in Flur 27) bauliche Anlage aus Schall absorbierenden Elementen zum Lärmschutz (Garagenzeile, Wand o.ä.) in einer auf der gesamten Breite durchgehenden Höhe von mindestens 6,0m zu errichten.

Die Abstandsflächen-Regelungen nach Landesbauordnung sind zu beachten.

2. Es wird eine neue textliche Festsetzung eingefügt, die für das gesamte neue Baugebiet (MI- und WA-Gebiete) **Schallschutz-Fenster** vorschreibt:

"Sämtliche Fenster von Aufenthaltsräumen in Hauptgebäuden (Büroräume sowie Arztpraxen, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35-39 dB (entspricht Schallschutzklasse III gemäß der VDI 2719) auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen".

3. Da trotz dieser Festsetzung ansonsten keine Wirkung bei geöffneten Fenstern gegeben ist, wird darüber hinaus aber noch folgende **Festsetzung zu schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen** eingefügt:

"Zudem sind in Aufenthaltsräumen auf den Baugrundstücken der nördlichsten Bauzeilen (alle Baugrundstücke, die unmittelbar südlich an die nördliche Planstraßen-Trasse angrenzen), die in nördliche Richtungen (in Richtung der Betriebe Fleischmann und Dengler) orientiert sind, zusätzlich schalldämmte Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Das Eigengeräusch der schalldämmten Belüftungseinrichtungen darf im Schlafräum in 1m Abstand einen Schallpegel von 25 dB(A) nicht überschreiten, und es darf nicht tonhaltig sein. Die für den Raum erforderliche Außenluftmenge ist nach DIN 1946 großzügig zu bemessen".

Mit diesen ergänzenden Festsetzungen wird eine aktive Konfliktbewältigung im Bebauungsplan gesichert, welche nicht nur eine noch höhere Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität für das geplante Neubaugebiet gewährleistet, sondern auch dazu dient, den Gewerbetreibenden – trotz der Restriktionen, zu denen sie infolge der Benachbarung zum WA-Gebiet des Wohnparks Berliner Straße ohnehin verpflichtet sind - mehr Spielräume für evtl. Aktivitäten bzw. die (häufig nicht ganz auszuschließenden) Geräuschspitzen zu belassen bzw. zumindest die Störintensität in derartigen Fällen für die neu betroffene Nachbarschaft zu vermindern; gleichzeitig mindert die Wand teilweise aber auch die Immissionen, die dann in der Berliner Straße noch zu erwarten sind.

Der Gutachter war gebeten worden, zu ermitteln, welche Werte bei Realisierung der o.g. aktiven Lärmschutzmaßnahme im Plangebiet zu erwarten wären. Dabei sollte er aber bereits Maßnahmen an der Schallquelle berücksichtigen, die er zwischenzeitlich für die erforderliche Emissions-Minderung der Betriebe zur Wahrung der Vereinbarkeit mit den Grundstücken westlich der Berliner Straße ermittelt hatte.

Er kam zu folgenden Ergebnissen (E-Mail vom 23.11.2012).

"Die Lärmschutzanlage habe ich in Form einer 6 m hohen und 67 m langen Wand im Abstand von 3 m von der nördlichen Grundstücksgrenze angenommen.

Folgende Maßnahmen zum Schallschutz habe ich (.....) berücksichtigt:

Im Weinbaubetrieb:

keine Maische-Erhitzung nachts südlich des Betriebsgebäudes

kein Reinigen des Traubenvollerkers nachts südlich des Betriebsgebäudes

Im Schreinerbetrieb:

Schließen der Fenster und Außentür in der Südfassade des Bankraums beim Betrieb der Holzbearbeitungsmaschinen

Schließen der Fenster in der Süd- und Westfassade des Maschinenraums beim Betrieb der Holzbearbeitungsmaschinen

Als Ergebnis wird nur an den nächsten Wohngebäuden im Mischgebiet MI2 und WA1 der jeweilige Richtwert um 1 bis 2 dB(A) überschritten.

Ursache dafür sind tagsüber das offene Tor des Maschinenraums der Schreinerei in der Nordfassade und nachts die Geräusche der Traktoren und Lkw des Weinbaubetriebs vor der Südfassade der Betriebsgebäude".

Somit kann bereits angenommen werden, dass bei einer zusätzlichen Festsetzung der beiden o.g. passiven Lärmschutzmaßnahmen (s.o., Ziffer 2 und 3) - angesichts der ohnehin allenfalls äußerst geringen Überschreitungen um 1 bis 2 dB(A) - eine Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen sicher gewährleistet werden kann (als Schwelle, ab wann eine Veränderung vom menschlichen Ohr überhaupt wahrgenommen werden kann, gilt gemeinhin eine Veränderung um 3 dB(A)). Die verbleibenden Auswirkungen können dann aber durch die nun zusätzlich vorgeschlagene Festsetzung der beiden o.g. passiven Lärmschutzmaßnahmen (s.o., Ziffern 2 und 3) nochmals deutlich gemindert werden.

Immer noch würden die Betriebe sogar in diesem Fall (mit nur diesen zugrunde gelegten Minderungen bei den Lärmverursachern) aber immer noch mehr Lärm erzeugen, als sie es aufgrund der gesetzlich gebotenen Rücksichtnahme gegenüber dem WA-Gebiet der Berliner Straße dürften, und immer noch würden Tätigkeiten im Weingut (wie z. B. der Kreissägen-Betrieb außerhalb der Ruhezeit und somit für die Dauer von 10 Stunden täglich u.a.) zugrunde gelegt, die gemäß der Betriebsgenehmigung vom 19.08.2008 zugrunde liegenden Betriebsbeschreibung gar nicht zulässig sind (dazu s.o.); auf diese sehr offenkundigen "Diskrepanzen" zwischen den "Angaben im Bauantragsverfahren (...) und der darin enthalten Immissionsprognose der Landwirtschaftskammer vom 19. August 2008 und den im laufenden Bebauungsplanverfahren 'Dr. Av.-H.-Str.' geäußerten Nutzungsabsichten" hat auch die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung den Einwander bereits hingewiesen (Schreiben vom 30.07.2012).

Ohne die vom Gutachter zugrunde gelegten Einschränkungen der Betriebe wäre trotz dieser Lärmschutzwand immer noch mit einer sehr hohen Überschreitung der Richtwerte an zahlreichen Stellen im Geltungsbereich zu rechnen.

Die Stadt steht nun – mit den bekannten Ergebnissen des Gutachtens und den im Verfahren auch eingegangenen kritischen Einwendungen von betroffenen Anwohnern der westlichen Berliner Straße (die ausdrücklich angeregt hatten, "Schallschutzmaßnahmen für die schon bestehende Wohnbebauung der Berliner Straße in den Bebauungsplan aufzunehmen") – zweifellos auch in der Verantwortung gegenüber der bestehenden Nachbarschaft des Landwirts und des Handwerksbetriebes, die ebenfalls ein Anrecht auf die im Baugesetzbuch verankerten "gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse" hat – dies wurde den Grundstücksbesitzern (durch den Bebauungsplan 'Wohnpark Berliner Straße') sogar planungsrechtlich gesichert.

Die in der oben zitierten Stellungnahme des Gutachters erläuterten Minderungsmaßnahmen an den Geräuschquellen (die über die vorliegende Bebauungsplanung nicht geregelt werden können) umfassen nur relativ geringfügige Einschränkungen und erscheinen zumutbar, gerade im Hinblick auf die deutlich umfassenderen Maßnahmen der Lärmreduzierung, zu denen die Betriebe ohne die nun vorgeschlagene Lärmschutzwand verpflichtet wären, um die Wohnbaugrundstücke der Berliner Straße nicht zu stören.

Der Gutachter erläutert in Kap. 7, dass die von den Fenstern des Bank- und Maschinenraums der Schreinerei ausgehenden Schallemissionen gegenüber den infolge der Betriebsbeschreibungen ermittelten Emissionen um 30 dB(A) gemindert werden müssen, um die erforderlichen Immissionswerte an den Wohnhäusern der Berliner Straße einhalten zu können. Dazu ist der Betrieb aus den ausführlich dargestellten Gründen verpflichtet. Lediglich beispielhaft hatte der Gutachter in seiner oben zitierten E-Mail ausgeführt, wie dieses Ziel von Betrieb bereits erreicht werden kann: „*Schließen der Fenster und Außentür in der Südfassade des Bankraums beim Betrieb der Holzbearbeitungsmaschinen. Schließen der Fenster in der Süd- und Westfassade des Maschinenraums beim Betrieb der Holzbearbeitungsmaschinen.*“ Es wird aber nirgends verbindlich festgelegt, auf welche Weise der Betrieb eine Lärmreduzierung vornehmen muss; dies ist in der vorliegenden Bauleitplanung auch nicht möglich, da hierfür die Rechtsgrundlage fehlt. Dennoch kann und muss die Sicherung der Verträglichkeit der Betriebe gegenüber der Wohnbebauung nach den Maßgaben des Gutachtens durch Lärmreduzierungsmaßnahmen in den beiden Betrieben auf der Grundlage des § 24 BImSchG von behördlicher Seite durchgesetzt werden, sofern die Gewerbebetriebe den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BImSchG nicht nachzukommen.

Somit kann nun nach Auffassung des Planungsträgers dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in sehr hohem Maße Rechnung getragen werden, wenngleich die vorgeschlagene Festsetzung der 6m hohen Lärmschutzwand in der vorgegebenen Länge (und unter Wahrung der Grenzabstände mit der Folge entsprechenden Flächenverlusts) sowie der zusätzlichen passiven Maßnahmen einen sehr hohen Aufwand darstellt, zu denen man nicht verpflichtet ist, wenn die Lärm Produzierenden ihrer Verpflichtung gegenüber der Berliner Straße bereits nachkommen.

Die Minderungsmaßnahmen in den beiden Betrieben können durchaus – auf Grundlage des § 24 BImSchG - von behördlicher Seite durchgesetzt werden, sofern die Verursacher sich tatsächlich weigern würden, den gesetzlichen Vorgaben des § 22 Abs. 1 BImSchG auf einvernehmliche Art nachzukommen. Dies würde bzw. müsste auch geschehen, wenn die Emittenten dem nicht nachkämen – die Stadt hat somit die Sicherung der Verträglichkeit gegenüber dem Bestand nach den Maßgaben des Gutachtens in der Hand.

Da nun diese Maßnahmen gewährleistet werden können, ist es aber nach den Aussagen des Gutachters auch gesichert, dass auch das neu geplante Wohngebiet keinen Emissionen ausgesetzt sein wird, welche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährden könnten.

Im Offenlage-Verfahren hatten auch zwei Bewohner der Berliner Straße (gegenüber dem Weingut wohnend) angeregt, "*Schallschutzmaßnahmen für die schon bestehende Wohnbebauung der Berliner Straße in den Bebauungsplan aufzunehmen*". Würde der Planungsträger die Belange der Bestands-Bebauung im Westen ignorieren und lediglich dafür Sorge tragen, dass das neue Baugebiet geschützt würde, würde er die nun evident gewordenen Beeinträchtigungen der bestehenden Nachbarn ignorieren und damit dazu beitragen, dass sich ein städtebaulich unvertretbarer Zustand verfestigt.

Heranrückende Wohnbebauung kann für Gewerbebetriebe durchaus "*bedeuten, dass die eigenen Emissionen reduziert werden müssen*" (ZABEL 2013, zum Beschluss des BVerwG vom 07.06.2012 – 4 BN 6.12 –³). Soweit in dem dieser Entscheidung des BVerwG zugrunde liegenden Fall auch passive Schallschutzmaßnahmen (nicht zu öffnende Fenster etc.) für die heranrückenden Wohnbaugrundstücke festgesetzt wurden, um den (Lärm-)Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe zu lösen und dadurch Abwehransprüche gegen die emittierenden Gewerbebetriebe auszuschließen, hat das BVerwG

³ ZABEL 2013: Rechtsbeitrag aus der Zeitschrift: Immobilien- und Baurecht IBR, Jahr 2013, Nr. 2, Seite 108. Heranrückende Wohnbebauung: Wie ist der Lärmkonflikt mit Gewerbe zu lösen? RA Dr. Lorenz Zabel, LL.M., Frankfurt a.M., zu BVerwG, Beschluss vom 07.06.2012 – 4 BN 6.12 –.

diese Festsetzungen als geeignetes und abwägungsfehlerfreies Mittel gewertet und daraus einen verallgemeinerungsfähigen Rechtssatz abgeleitet. Für die hier geplante Misch- und Wohnbebauung hat der Plangeber daher in diesem Sinne auch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, da er bestrebt ist, das Konfliktpotenzial für das Plangebiet so weit wie möglich zu minimieren. Auch wenn entsprechend den vorangehenden Ausführungen vorausgesetzt werden kann, dass die in den Betriebsbeschreibungen der angrenzenden Gewerbebetriebe angegebenen Emissionen in dieser Intensität nicht zulässig sind und daher künftig auch nicht in dieser Intensität hervorgerufen werden, wurden aktive und passive Maßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt, um die Immissionen an den neuen Baugrundstücken noch weiter reduzieren.

- Von dem nördlich auf Parzelle 87/7 folgenden Fahrrad-Geschäft Schön gehen weder vom Kundenbetrieb (Geschäftseingang und Parkplätze alle nördlich des Gebäudes) noch von den gewerblichen Aktivitäten (im Wesentlichen Verkauf und Reparatur von Fahrrädern) Emissionen aus, die für das Wohngebiet erheblich störend sein könnten; immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.
- Alleine schon aufgrund der großen Abstandes zum Plangebiet sind auch von dem ca. 150m östlich des Plangebietes gelegenen Weingut sowie von dem diesem benachbarten und ca. 170m östlich des Plangebietes gelegenen Betrieb mit Gutsausschank und Weinkellerei (dem im Übrigen Wohnbebauung unmittelbar westlich benachbart sind und weitere Wohnhäuser in der Nähe liegen), keine nachteiligen Auswirkungen für die neu geplante Wohnbebauung zu erwarten.
- Angesichts der Art und der Frequentierung der an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Berliner Straße und Dr. Avenarius-Herborn-Straße) und angesichts der Entfernung der zudem durch zahlreiche Baukörper abgeschirmten Bahntrasse können auch Immissionskonflikte mit Emissionen aus dem Verkehr ausgeschlossen werden.

Einer im ersten Anhörverfahren vorgetragenen Anregung einer Fachbehörde, auch die Geruchsemissionen aus den betrachteten Betrieben zu erfassen, wurde durch die Einholung eines entsprechenden Gutachtens entsprochen. Auf die Aussagen dieses Gutachtens⁴ sei verwiesen (ISU 2011; s. Anlage). Darin wurden die Geruchseinwirkungen "*im Sinne einer Maximalgefahrenabschätzung*" (u.a. ohne Berücksichtigung einer Verdünnung der Geruchsstoffe in der Atmosphäre; mit meteorologischen Verhältnissen, die sich ungünstig auf die Ausbreitung der Geruchsstoffe ausbreiten; übermäßige Häufigkeit ungünstigster Windströmungen etc.) beurteilt. "*Die Geruchseinwirkungen durch Feststofffeuerungen, Ölfeuerungen und Winzerbetrieben wurden als ortsüblich bzw. als nicht einer konkreten Quelle oder einer konkreten Anlage zuordenbar eingestuft. Als maßgebliche Quellen für eine Geruchsbelastung des Plangebietes wurde die Farbnebelabsaugung der Bau- und Möbel-Schreinerei Fleischmann herausgearbeitet*" ((ISU 2011, S. 10). Die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiet werden aber so weit unterschritten, dass – selbst bei der o.g. Annahme ungünstiger Bedingungen - für den Betrieb Fleischmann "*ein Entwicklungsspielraum von mindestens weiteren 80% der bisherigen geruchsintensiven Arbeitszeit*" (ebda.) bestünde.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass zwar Geruchseinwirkungen auftreten können, die als unangenehm zu betrachten sind und dass auch davon auszugehen ist, dass diese von den Nachbarn wahrgenommen werden können. "*Die Häufigkeit der Geruchseinwirkungen unterschreitet jedoch in diesem Fall dann die Schwelle der erheblichen Belästigung*" (ebda.).

⁴ INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLTECHNIK UND UMWELTBERATUNG MBH – ISU (2011): *Gau-Algesheim - Immissionstechnische Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen des Bebauungsplanes " Dr. Avenarius-Herborn-Straße"*. Bericht i-2010-00-67 vom 26.01.2011, Bitburg.

Angesichts der Berechnungen "auf der sicheren Seite", der daraus resultierenden Ergebnisse und der dann immer noch verbleibenden Spielräume bis zur Ausschöpfung der Richtwerte der GIRL ist die Vereinbarkeit der geplanten Wohn- und Mischbebauung mit den Geruchs-Immissionen aus der Umgebung als gegeben anzusehen.

5.9 Flächen für die Wasserwirtschaft / Überschwemmungsgebiet

In der westlichen Hälfte des Geltungsbereiches befindet sich ein Teil einer Überschwemmungsgebiets-Fläche, die per Arbeitskarte ausgewiesen wurde (Staatsanzeiger vom 03.03.2008). Die in den Geltungsbereich hineinragende Teilfläche wird nachrichtlich in der derzeit noch rechtsgültigen Abgrenzung eingezeichnet. Für diese Fläche sind die Vorgaben des § 78 Abs. 1 WHG zu beachten und einzuhalten. Dies umfasst u.a. das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen und der Erhöhung oder der Vertiefung der Geländeoberfläche. Ausnahmen können nach den Maßgaben des § 78 Abs. 3 bzw. Abs. 4 WHG zugelassen werden.

Insbesondere sind in diesem Gebiet die in den Textfestsetzungen unter Ziffer 1.9.1 aufgeführten Auflagen verbindlich einzuhalten.

Die Ermittlung der Daten für die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes (ÜG) wird derzeit (mit mehreren veränderten Grundlagen, Annahmen und sonstigen Eingangs-Parametern) überarbeitet, wodurch sich dessen Grenze mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ändern wird. Solange die Ergebnisse aber nicht vorliegen und rechtliche Relevanz erzielt haben, muss die Grenze des ÜG aus der benannten Arbeitskarte – als derzeit rechtsgültige Grenze - in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Aufgrund der aktuellen Rechtslage muss für die im Überschwemmungsgebiet liegenden Flächen eine hochwasser-angepasste Bauweise verbindlich festgesetzt werden, die für jeden Einzelfall nachzuweisen ist.

Nach Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) und der Kreisverwaltung wurde den wasserrechtlichen Erfordernissen in der Bauleitplanung wie folgt Rechnung getragen:

- a. Das Überschwemmungsgebiet wird **nachrichtlich im Plan eingezeichnet**.
- b. Im Bebauungsplantext wird diese **nachrichtliche Übernahme** gemäß der obigen Einleitung textlich erläutert:
- c. In Ziffer 1.9f. der **Textfestsetzungen** werden dann die dort aufgelisteten umfangreichen Auflagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB (Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses) festgesetzt.

So sind z.B. sind auf der als Überschwemmungsgebiet dargestellten Fläche nur bauliche Anlagen zulässig, die den Wasserabfluss im Hochwasserfall nicht nennenswert behindern, wie z.B. Aufständerungen oder sonstige, auf Pfählen, Ständern oder ähnlichen Anlagen ruhende Baulichkeiten. Feste Anlagen mit mehr oder weniger geschlossenen Wänden, Mauern oder sonstige flächige Elemente, die den Wasserabfluss im Hochwasserfall behindern könnten, sind unzulässig; u.v.a.m.. Ausnahmen könnten allenfalls dann zugelassen werden, falls vor Realisierung einer derart beeinträchtigenden Maßnahme nachgewiesen wird, dass ein entsprechend großes Rückhaltevolumen an anderer, dafür geeigneter Stelle geschaffen wird; dazu ist jedoch ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Grundsätzlich ist für die Errichtung von Anlagen jeglicher Art, für die Lagerung von Stoffen sowie für Veränderungen der Erdoberfläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 bzw. Abs. 4 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Durch die letztgenannte Auflage ist auch gesichert, dass die hochwasser-angepasste Bauweise und die sonstigen Auflagen bei jedem Einzelvorhaben nachgewiesen werden müssen (und dies bspw. nicht über einem Freistellungsverfahren vergessen wird).

Im Falle einer (zu erwartenden) Änderung der Grenzen des im Plan eingezeichneten Überschwemmungsgebietes ändern sich die Flächen im Bebauungsplan, für welche diese Auflagen gültig sind, entsprechend. Da es sich nämlich, wie in Ziffer III. unter Nr. 2 des Bebauungsplantextes ausdrücklich erwähnt, hierbei um eine "*nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahme*" nach § 9 Abs. 4 BauGB handelt, die der kommunalen Abwägung nicht unterliegt, ändert sich die Rechtslage für das Plangebiet automatisch mit dem Inkrafttreten der neuen Überschwemmungsgebiets-Grenzen. Daher werden in den `Hinweisen` des Bebauungsplantextes auch bereits die Grenzen des (nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) zukünftig zu erwartenden Überschwemmungsgebietes aufgenommen.

5.10 Bedingtes Baurecht

Es werden Vorbedingungen für die Rechte auf bauliche Nutzungen in die Textfestsetzungen aufgenommen. Insbesondere wird das Instrument des bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 festgesetzt, wonach erst dann gebaut werden darf, wenn die die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderliche Umsiedlung der Zauneidechsen gesichert ist (dazu s. Kap. 7).

- So ist in dem von Zauneidechsen besiedelten Bereich der Brachflächen im Osten des Geltungsbereiches (Parzellen ## 94/4 - 98/2 sowie Südosteck der Parzelle # 87/5) eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen erst nach dem Abfangen der Tiere und ihrer Umsiedlung in geeignete Habitate zulässig; zudem ist der Beginn derartiger Maßnahmen in diesem Teilgebiet nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- Zudem wird die für einen vorgesehenen 1. Bauabschnitt als Wendehammer benötigte Teilfläche nördlich des Spielplatzes mit einer befristeten bzw. bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB belegt, wonach die in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche festgesetzte (im Plan schraffierte) Teilfläche zunächst als Straßenfläche genutzt werden kann. Mit Beginn der Realisierung des 2. Bauabschnittes (in dessen Rahmen die durchgehende Ringerschließung der Hauptplanstraße realisiert wird) wird diese Teilfläche dann der Spielplatz-Fläche (Folge-Festsetzung als Öffentliche Grünfläche) bzw. der Fußwege-Fläche (Folge-Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung `Fußweg`) am Ostrand zugeschlagen. Bis zum Eintritt dieses Tatbestandes bleibt der Bereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Zur Sicherung der Realisierung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen am Nordrand wird ein bedingtes Baurecht mit folgendem Wortlaut festgesetzt, wonach eine Nutzung der Baugebiete erst dann zulässig ist, wenn eben diese in Ziffer 1.8.1f. festgesetzten Lärmschutzanlagen (bauliche Anlagen aus Schall absorbierenden Elementen zum Lärmschutz (Garagenzeile, Wand o.ä.) in einer auf der gesamten Breite der festgesetzten Fläche durchgehenden Höhe von mindestens 6,0m) errichtet sind.

Diese bedingten bzw. befristeten Nutzungen werden (im Sinne des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB) ausdrücklich auch Inhalt des Städtebaulichen Vertrages zwischen dem Planungsträger und dem Erschließungsträger.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Kap. 2 der Textfestsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen

Der Planungsträger hat mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherren allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben. Auch werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Dächer, Vorgärten, Einfriedungen, Werbeanlagen) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

Durch diese wenigen gestalterischen Festsetzungen soll in diesem östlichen Ortsrandbereich ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauungs-`Landschaft` möglichst harmonisch an die annähernd rundum bereits gewachsene Siedlungs-Struktur anfügen.

Dabei wird durchaus Bezug genommen auf die Gestaltung der südlich bis westlich folgenden Alt-Wohnbebauung sowie des nördlich angrenzenden Mischgebietes, mit dem das neue Baugebiet künftig visuell korrespondieren wird.

6.1 Dächer

Es sind mehrere gestalterische Festsetzungen zur Dachform, zur Dacheindeckung und zu Dachaufbauten und erfolgt.

Es wurden dabei zunächst Festlegungen zur zulässigen Dachform getroffen. So sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer (einschließlich der versetzten, aus dem Satteldach abgeleiteten Bauweise) zulässig. Darüber hinaus dürfen aber auch noch Zeltdächer errichtet werden, um die in letzter Zeit zunehmend stärker nachgefragten Gebäudetypen (mit 2 Geschossen und mehr oder weniger flacher Dachneigung; bekannt u.a. als `Toskana-Haus` o.ä.) zu ermöglichen, zumal dieser Gebäudetyp ästhetisch mit der vorhandenen Gebäudestruktur vereinbar erscheint.

Die in der Umgebung auf Hauptgebäuden unüblichen Flachdächer sind hingegen nur auf Nebengebäuden und Garagen zulässig.

Da reflektierende Dacheindeckungen – je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame Reflexionen hervorrufen können, werden diese ausgeschlossen

Die genannten Festsetzungen zur Form des Daches gelten für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie für Zwerchhäuser allerdings nicht. Für deren Gestaltung werden ebenfalls mehrere Festsetzungen getroffen, um die Integration in Ortsbild und Landschaft - bei hohem Spielraum für Bauweisen - zu sichern. Gauben sowie Zwerchgiebel und –häuser werden lediglich in bestimmten Dimensionen und Proportionen zugelassen, um regionaltypische und traditionelle Dachaufbauten zu fördern, die in der näheren Umgebung bisher auch überwiegend eingehalten wurden.

Ausdrücklich ist jedoch – unabhängig von sonstigen Restriktionen - die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig, da die einschlägigen energie- und klimaökologischen Vorteile dieser Nutzung sehr hoch gewichtet werden und auch evtl. ästhetische Nachteile überwiegen.

6.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter, die sich nahe einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) abzuschirmen. Dies soll

dazu dienen, diese oft unschönen Elemente wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum und aus den Zufahrts- und Stellplatzbereichen zu schützen.

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll auch die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein verhindern.

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des ländlichen Ortsbildes in der exponierten Lage unbedingt notwendig erscheinen. So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der gewerblichen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden 'Wildwuchs' von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden zu mindern, die zunehmend von Privatleuten zur Verfügung gestellt werden und das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch hoch angebrachte und sonst stark außenwirksame Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen - grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche 'großstädtischen' bzw. 'industriell' anmutenden Elemente den hiesigen Siedlungs-Charakter nicht beeinträchtigen.

7. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erstellt wird, gelten die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1, wonach folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Da es sich zudem, wie in Kap. 1 bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, **als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**. Somit ist **auch ein Ausgleich nicht erforderlich**.

Allerdings müssen die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die **Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange** ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen "(...)

7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, (...)"

7.1 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes

Im Folgenden erfolgt eine Beschreibung der vorhandenen Biotoptypen und der Vegetation, soweit dies für die Abwägung im Bebauungsplan erforderlich ist.

Diese ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (VIRIDITAS 2011: *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Dr. Avenarius-Herborn-Straße" der Stadt Gau-Algesheim*. Weiler bei Bingen, Stand 28.02.2011) entnommen, der gerade in Bearbeitung ist (dazu s.u.):

"Bestand Biotoptypen

Das etwa 1,34 ha große Gelände besteht aus einer Gewerbebrache (Parzellen 87/5 und 506, etwa 9.800 m²) sowie, im Osten, mehreren Parzellen mit ehemaliger Gartennutzung (ca. 3.600 m²). Auch im äußersten Südosten der Parzelle 87/5 gibt es einen kleinen, etwa 180 m² messenden Gartenbereich.

Die Gewerbebrache ist weitestgehend verbuscht, im August 2010 wurden mehrere Schneisen angelegt, um Bodenproben gewinnen zu können.

Im Bereich der Gärten im Osten des Gebietes herrschen Ruderalbestände vor. Bei den Parzellen 97/6 und 98/2 sind kleine Teilbereiche im Norden in die Hausgärten der benachbarten Grundstücke integriert (insges. ca. 185 m²).

Insgesamt sind etwa 9.465 m² mit Gehölzen bestanden. Größtenteils handelt es sich um Strauchgehölze mittlerer Standorte aus Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Eingrifflichem Weißdorn (*Crataegus monogyna*), in denen als Folge der ehemaligen Obstbaumnutzung Wildlinge der als Unterlagen verwendeten Arten Kirschlorde (*Myrobalane*, *Prunus cerasifera*) und Weichsel-Kirsche (*Prunus mahaleb*) sowie von Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Walnuss (*Juglans regia*) reichlich beigesellt sind (ca. 8190 m²). Ebenfalls relativ großflächig treten mehr oder minder geschlossene Brombeergesträucher (*Rubus fruticosus* agg.) auf (ca. 945 m²). Von untergeordneter Bedeutung sind vorwaldartige Bestände aus Hänge-Birke (*Betula pendula*) und ein Götterbaum-Gehölz (*Ailanthus altissima*).

In den Gartenbrachen sind überwiegend ruderaler Wiesen und ausdauernde Ruderalbestände mittlerer Standorte entwickelt (ca. 1.940 m² bzw. 690 m²), kleinerflächig kommen Pionierbestände und wärmegeprägte Ruderalbestände aus zweijährigen Arten vor.

Überragt werden die Gehölze und teilweise auch die Ruderalbestände von einigen großen Bäumen, insbesondere Walnuss (*Juglans regia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), sowie von stattlichen Exemplaren des Schwarzen Holunders (*Sambucus nigra*).

7.2 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung

Zur sachgerechteren Bewertung des durch die Bebauungsplanung tatsächlich bewirkten Eingriffes - welcher auch ohne Ausgleichsbedarf in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen ist - soll an dieser Stelle zunächst eine (grobe) Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung im Hinblick auf den Bodenhaushalt erfolgen, welche die Neuversiegelung als Maßstab ansetzt.

► Ermittlung des Flächenverbrauches durch Überbauung und zu erwartende Neuversiegelung

Versiegelbarkeit infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Baulich nutzbare Flächen

Bebaubare Fläche WA-Gebiete	ca. 5.040 qm
➤ davon sind 40 % überbaubar (GRZ 0,4)	ca. 2.016 qm
Bebaubare Fläche MI-Gebiete	ca. 5.610 qm
➤ davon sind 60 % überbaubar (GRZ 0,6)	ca. 3.366 qm
Neu überbaubare Fläche	ca. 5.382qm

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten etc. um bis zu 50 % überschritten werden (in den WA sogar bis zu 0,65), maximal aber bis zu einer GRZ von 0,8.

⇒ (WA - ca. 5.040qm x 0,25 =) ca. 1.260 qm.

⇒ (MI - ca. 5.610 x 0,2) =) ca. 1.122 qm.

⇒ **Zusätzlich versiegelbare Fläche nach § 19 BauNVO** **ca. 2.382 qm**

→ **Anrechenbare Neuversiegelung durch Bauflächen** **ca. 7.764 qm**

2. Verkehrsflächen Versiegelung

• Planstraße neu (einschl. befristeter Nutzung) (ohne bereits versiegelte Dr. Aven.-Herborn-Str.)	ca. 1.828 qm
• Fußweg	ca. 65 qm
• Separate Flächen für Stellplätze und Garagen	ca. 498 qm

→ **Mögliche Gesamtversiegelung durch Verkehrsflächen** **ca. 2.391 qm**

Gesamte mögliche Flächenversiegelung neu gemäß B-plan **ca. 10.155qm**

[Anmerkung: Die Berechnung der Neuversiegelung erfolgte auf Grundlage der Abgrenzungen und Festsetzungen der Bebauungsplanung. Die Flächenbilanz wurde digital bzw. planimetrisch anhand dieses Entwurfes erstellt, geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Grundstücksgrößen sind möglich, haben aber keinen merklichen Einfluss auf die Ermittlung der Neuversiegelung].

Hinzuzurechnen sind noch die zulässigen Überschreitungen der GRZ von potenziellen Reihenmittelhäusern (gemäß aktueller Planung sind drei davon vorgesehen).

Somit können durch die neue Planung maximal ca. 1,02ha neu versiegelt werden.

7.3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Auf Grundlage der vorstehenden Bilanzierung der Neuversiegelung wird die Betroffenheit der genannten Belange durch die Planung in folgender Tabelle stichwortartig erörtert.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Biotope / auf Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Bestand:</u> dazu s. Beschreibung in Kap. 7.1. • <u>Auswirkungen der Planung:</u> Durch die Planung gehen die geschlossenen Gehölzbestände im Westen und sämtliche sonstigen Biotoptypen im Geltungsbereich vollständig verloren. Aufgrund der angestrebten Ausnutzung dieses Innenbereiches ist auch der Erhalt einzelner Bäume nicht sinnvoll festsetzbar. Es erscheint hingegen sinnvoller, den Gehölzverlust durch die Festsetzung der Pflanzung eines standortgerechten hochstämmigen Einzelbaumes pro Baugrundstück teilweise auszugleichen. Die darüber hinaus zu erwartende Durchgrünung auf den privaten Grundstücksflächen wird einen weiteren Teil-Ausgleich bewirken, selbst wenn der Anteil standortfremder Arten im privaten Bereich voraussichtlich relativ hoch sein wird. Im Hinblick auf die Pflanzenwelt ist somit aber trotz dieser Maßnahmen eine erhebliche Verschlechterung durch die Bebauungsplanung zu konstatieren.
Auswirkungen auf Tiere	<p>Die Bedeutung des Plangebietes für die Tierwelt ist aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung abzuleiten, die im Vorfeld der Bebauungsplanung beauftragt worden war, um die artenschutzrechtlichen Belange (v.a. ob im Sinne des § 44 BNatSchG besonders geschützte oder streng geschützte Arten von der Überplanung des Gebietes nachteilig betroffen werden könnten) zu prüfen.</p> <p>Dabei wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum der Planung zu erwarten sind und die durch die vorhabensspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein können.</p> <p>Aus den Ergebnissen dieser Vorprüfung sei im Folgenden auszugsweise zitiert: "Für insgesamt 13 der 29 dieser vertiefenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung unterzogenen Arten erfüllt die Ausstattung der Biotope / Habitate im Plangebiet (Größe, Lage, Kontaktlebensräume) nicht die Existenzvoraussetzungen als Lebensraum bzw. essenzieller Teillebensraum, so dass deren Betroffenheit durch das Vorhaben ebenfalls mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Reproduktionsstätten dieser Arten sind weder unmittelbar noch mittelbar betroffen.</p> <p>Von den 29 der vertiefenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung unterzogenen streng geschützten Arten finden 16 Arten im Plangebiet potenziell geeignete Habitate. Bei diesen Arten handelt es sich um Fledermäuse, Vögel oder Reptilien und somit um Arten, die aufgrund der Habitatausstattung des Gebietes im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung dezidiert erfasst wurden. Somit sind zu allen diesen Arten konkrete Aussagen über das Vorkommen im Gebiet möglich.</p> <p>Insgesamt fünf streng geschützte Arten konnten im Gebiet nachgewiesen werden, drei Vogelarten (Baumfalke / <i>Falco subbuteo</i>, Turmfalke / <i>Falco tinnunculus</i> und Grünspecht / <i>Picus viridis</i>), eine Fledermausart (Zwergfledermaus / <i>Pipistrellus pipistrellus</i>) sowie eine Reptilienart (Zauneidechse / <i>Lacerta agilis</i>).</p> <p>Die drei Vogelarten und die Fledermausart nutzen das Gebiet lediglich als Jagdhabitat, es konnten keine Hinweise auf Reproduktionsstandorte gefunden werden. Angesichts der Größe der jeweiligen Jagdhabitate besitzt das Plangebiet für die genannten Arten lediglich eine Bedeutung als fakultatives Jagdgebiet. Die Realisierung des Vorhabens verursacht somit für diese Arten keine Betroffenheit und führt dementsprechend nicht zu einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Population.</p> <p style="text-align: right;"><i>(Forts. nächste Seite)</i></p>

	<p>(Forts.)</p> <p>Anders sieht dies bei der Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) aus. Die Art kommt im Plangebiet in einer Individuenzahl von etwa 30 - 50 (- 70) Tieren vor. Diese sind Teil einer großen Population, welche den gesamten Hang der Westerberg-Abdachung und der vorgelagerten kleinstrukturierten Obst- und Weinbaufluren der Gau-Algesheimer Terrasse besiedelt. Die Art besitzt im Gebiet sowohl Reproduktions- als auch Überwinterungsstätten.</p> <p>Somit ist als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung festzuhalten, dass durch das geplante Vorhaben die streng geschützte Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) mit einer Teilpopulation betroffen ist" (aus: VIRIDITAS 2011; s.o.).</p> <p>Über die genannten Arten hinaus ist die Betroffenheit der Tierwelt allgemein durch die relativ geringe Größe des Geltungsbereiches, vor allem aber durch auf über 80% der Fläche umgebende Besiedlung durch Wohnen und Gewerbe als begrenzender Faktor für die Habitatqualität anzusehen, da die Planfläche, die sich lediglich im Südosten zur freien Landschaft öffnet, im Hinblick auf Vernetzungspotenziale eine Art "Sackgasse" darstellt.</p> <p>Die seit der Nutzungsaufgabe entstandenen Brachflächen stellen somit überwiegend nur Teilhabitate, im Wesentlichen auch nur für mehr oder weniger siedlungsangepasste Allerwelts-Arten dar.</p> <p>Allerdings erfordert die Betroffenheit der im Naturraum relativ häufigen Zauneidechse zwingende Maßnahmen zum Erhalt der Population, da deren Belange nicht der Abwägung unterliegen (dazu s. unten, Kap. 7.4). (Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete und dadurch geschützte Arten s.u.).</p>
Auswirkungen auf Boden	<p>Wie in Kap. 7.1 erläutert, können durch die Planung künftig maximal ca. 1,02 ha bisher bodenoffene Flächen neu versiegelt werden.</p> <p>Der Verlust dieses Bodens ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar, denn Boden ist nicht beliebig vermehrbar, sondern braucht sehr lange Entstehungszeiträume.</p>
Auswirkungen auf Wasser	<p>Wie in Kap. 4.2 erläutert, sind Rückhaltemaßnahmen im näheren Umfeld nicht möglich, sodass das anfallende Oberflächenwasser, soweit es nicht durch die vertraglich gesicherten Zisternen und die im Osten vorgesehene Versickerung von deren Überläufen zurückgehalten wird, gemäß der Entwässerungskonzeption (s. Kap. 4.2) in das Kanalsystem eingeleitet werden muss. Gewässer sind ansonsten von der Planung nicht betroffen.</p>
Auswirkungen auf Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die neue Bebauung erfolgt eine Erhöhung der Wärmebelastung (`Stadtklima`) im Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten (durch Emissionen aus zusätzlichem Verkehr und Hausbrand, durch den Verlust von Kaltluft produzierenden und durchlassenden Freiflächen sowie durch erhöhte Abstrahlungswerte von Wänden und Belägen). - Allerdings werden im Rahmen der festgesetzten und der darüber hinaus auf den privaten Grundstück noch zu erwartenden Begrünungsmaßnahmen neue Grünstrukturen im Plangebiet entstehen, die mittel- bis langfristig bioklimatisch günstig wirken und die genannten Beeinträchtigungen teilweise auszugleichen vermögen. - Begrenzt auf die Bauzeit sind verstärkt Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten.
Auswirkungen auf Landschaft	<p>Es ist eine innerörtliche Brachfläche (mit zuvor unansehnlichen Nutzbauten ohne Grünstrukturen) betroffen, die hier inzwischen einen `grünen` Ortsrand bildet. Diese ist allerdings für die hier Lebenden nicht nutzbar, da das Gelände wirksam und ästhetisch unbefriedigend eingezäunt ist. Die Schaffung eines `Kommunikations-Platzes` mit einem Spielbereich im Südosten des Plangebietes wird diesbezüglich eine Aufwertung bedeuten.</p> <p>Durch die Rodung der mehr oder weniger zusammenhängenden Gehölzstrukturen erfolgt aber ohne Zweifel ein Verlust ortsbild- oder landschaftsästhetisch bedeutsamer Strukturen. Allerdings sind die Einsehbarkeit und somit auch die Wahrnehmbarkeit des Gebietes, mit Ausnahme der jeweils unmittelbar angrenzenden Straßen und der Bebauung, allenfalls von den Hangbereichen des südöstlich folgenden Westerberg-Teilbereiches gegeben, sodass derartige Nachteile räumlich beschränkt sind.</p>

Belang	Situation im Plangebiet
<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind überwiegend in Form der Zunahme von Lärm durch wohnbauliche Nutzung und neu entstehenden Fahrzeug-Verkehr zu erwarten, wovon naturgemäß die auf drei Seiten bereits vorhandene Bebauung am stärksten betroffen sein wird. Es ist aber nicht absehbar, dass diese Zunahme das übliche Maß überschreiten könnte, das immer gegeben ist, wenn ein Neubaugebiet in Nachbarschaft zum Bestand realisiert wird. Zudem werden die Beeinträchtigungen geringer sein als durch die gewerbliche Nutzung auf den nördlich angrenzenden Flächen.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten weist zudem – unter den Auflagen, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden – die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den Emissionen der nördlich folgenden gewerblichen und weinbaulichen Nutzungen nach, soweit diese die derzeit für sie bereits geltenden Beschränkungen einhalten (dazu s. Erläuterungen in Kap. 5.8).</p> <p>Die Veränderung des Ortsbildes wird auch Auswirkungen auf den unmittelbar angrenzenden Bau-Bestand haben, da hier Ausblicke verändert bzw. begrenzt werden. Auch dies kann aber in keinem Fall als (gar erhebliche) Beeinträchtigung für die hier wohnenden Menschen gewertet werden, sondern wird dem normalen Maß entsprechen, das bei jeder Umnutzung bzw. Nachverdichtung der Ortslage auftritt.</p> <p>Auch erscheint die zweifellos entstehende Mehrbelastung durch die zusätzlichen Fahrbewegungen der neuen Bewohner und Nutzer des Plangebietes angesichts der Größe und der festgesetzten Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude vertretbar.</p>
<p>Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den vorstehend genannten Parametern</p>	<p>Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.</p>
<p>Auswirkungen auf biologische Vielfalt</p>	<p>In dem innerörtlichen auf drei Seiten von mehr oder weniger dichter Besiedlung umgebenen Gebiet und angesichts der Größe weist der Geltungsbereich im Hinblick auf dieses Kriterium eine relativ ungünstige Lage auf, sodass diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind (dazu s. auch oben zitierte Aussagen aus der artenschutzrechtlichen Vorprüfung).</p>
<p>Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG</p>	<p>Im bereits erwähnten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (VIRIDITAS 2011) heißt es dazu: "<i>Östlich des Untersuchungsgebietes liegt das Vogelschutzgebiet "Dünen- und Sandgebiet Mainz - Ingelheim" (Nr. 6014-401). Schutzziele sind die Erhaltung oder Wiederherstellung der Strukturvielfalt durch Sonderkulturen einschließlich der Vernetzung mit Sandrasen, Magerrasen, Dünenflächen, Streuobstwiesen und Steppenheide-Kiefernwäldern.</i></p> <p><i>Das Gebiet ist u.a. wichtigstes Brutgebiet des Wiedehopfs und zweitwichtigstes Brutgebiet der Heidelerche in Rheinland-Pfalz.</i></p> <p><i>Die wertbestimmenden Biotoptypen kommen nicht im Plangebiet vor. Keine der für die Benennung des Vogelschutzgebietes maßgeblichen Arten (Heidelerche, Ziegenmelker, Schwarzspecht, Neuntöter, Grauspecht, Wiedehopf, Wendehals) konnte hier nachgewiesen werden.</i></p> <p><i>Durch die Lage innerhalb des bebauten Bereiches hat eine Realisierung des Vorhabens keinen Einfluss auf die Vernetzung der Biotope des Vogelschutzgebietes. Aufgrund der Entfernung von mindestens 160m zum Untersuchungsgebiet wird der Schutzzweck des Vogelschutzgebietes durch die Bebauung bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt".</i></p> <p>Darüber hinaus sind keine weiteren NATURA2000-Gebiete betroffen.</p>

Belang	Situation im Plangebiet
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Es sind keine Kultur- oder Sachgüter von der Planung betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch die Bauleitplanung – soweit darin regelbar – bzw. durch die anschließende Erschließungsplanung und einen Städtebaulichen Vertrag gewährleistet; ansonsten kein Einfluss durch die Planung, der über das übliche Maß eines kleinen Neubaugebietes hinausgeht.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Ist Ziel der Stadt; kein Einfluss durch die Bauleitplanung (s. dazu aber Erläuterungen zu konkreten Planungen des Erschließungsträgers in Kap. 4.1 der vorliegenden Begründung).
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Keine beachtlichen Zielaussagen derartiger Pläne tangiert.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch RVO zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europ. Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nicht betroffen.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass durch die Bebauungsplanung vor allem Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts durch die zu erwartende Neuversiegelung bisher bodenoffener Flächen in einem Umfang von maximal ca. 1,02 ha sowie des Arten- und Biotoppotenzials durch die vollständige Beseitigung des weitgehend geschlossenen Sukzessionsgehölzes und der Offenland-Habitats des Brachlandes im Osten zu erwarten sind.

Allerdings bedeutet die Nachverdichtung im innerörtlichen Bestand zu Bauzwecken generell eine Minderung des Bedarfs der Inanspruchnahme von bisher unbelasteten Flächen in den Randbereichen von Ortslagen und ist somit städtebaulich und ökologisch grundsätzlich zu begrüßen. Dies wird grundsätzlich höher gewichtet als die nun – gemessen an idealisierten naturschutzfachlichen Zielvorstellungen für die Fläche (bspw. im Hinblick auf die Entwicklung einer innerörtlichen Grünfläche oder gar einer freien Biotopentwicklung) - entstehenden Beeinträchtigungen. (dazu s. auch Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel).

Wie bereits in Kap. 1 erwähnt, handelt es sich um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (bereits die Größe des Geltungsbereiches und somit auch die zulässige Grundfläche bzw. die versiegelbare Fläche liegen deutlich unter 20.000qm). Daher gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB **Eingriffe**, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB **als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**.

Ein **umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Ausgleich** ist aufgrund dieser gesetzlichen Vorgabe des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB **nicht erforderlich**.

7.4 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Aufgrund von begründeten Hinweisen auf das potenzielle Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützten Arten wurde bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung eine artenschutzrechtliche Vorprüfung in Auftrag gegeben. Diese hat ergeben, dass durch die Realisierung der Bebauungsplanung die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) mit einer Teilpopulation betroffen ist.

Die nachfolgenden Ausführungen sind den Aussagen des in Kap. 7.1 bereits zitierten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan entnommen (VIRIDITAS 2011, Stand 28.02.2011).

• Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung

Die Zauneidechse kommt im Plangebiet in einer Individuenzahl von etwa 30-50(- 70) Tieren vor. Diese sind Teil einer großen Population, welche den gesamten Hang der Westerberg-Abdachung und der vorgelagerten kleinstrukturierten Obst- und Weinbaufluren der Gau-Algesheimer Terrasse besiedelt. Die Art besitzt im Gebiet sowohl Reproduktions- als auch Überwinterungsstätten und somit einen Ganzjahres-Lebensraum.

Die Vorkommen konzentrieren sich auf die Gartenflächen im Osten (die Parzellen ## 94/4 - 98/2 sowie der kleine Garten im Südosteck der Parzelle # 87/5). Einzelbeobachtungen gab es bei der Erstbegehung am 20.08.2010 auch im Zugangsbereich zur Fläche im Westen (Torbereich der Parzelle # 87/5) sowie auf den Schneisen, die für die Gewinnung der Bodenproben angelegt wurden (ein Weibchen und zwei diesjährige Jungtiere). In diesen Bereichen konnten bei den nachfolgenden Begehungen keine Tiere mehr beobachtet werden. Es ist davon auszugehen dass es sich bei den Beobachtungen um migrierende Tiere handelte, da aufgrund der Habitatstrukturen dort nur eine äußerst geringe Eignung als dauerhafter Zauneidechsen-Lebensraum gegeben ist.

Aufgrund der Habitatstruktur ist davon auszugehen, dass dauerhaft nur der Bereich der Gartenbrachen im Osten des Gebietes von Zauneidechsen besiedelt ist und dass die Schneisen und der Zufahrtbereich lediglich von Tieren als Wanderweg auf der Suche nach neuen Habitaten oder als temporäres Jagdhabitat genutzt werden.

Die geplante Bebauung des Geländes stellt eine existenzielle Gefährdung für die dort lebenden Zauneidechsen dar. Sie zerstört vollständig ihren Lebensraum. Durch die Baumaßnahmen sind die Tiere zudem in ihrem Leben bedroht, insbesondere bei Durchführung der Baumaßnahmen im Winter, wenn sich die Tiere in der Winterstarre befinden.

Die Planung bietet keine Möglichkeit, den Fortbestand der (Teil-)Population auf der Fläche zu sichern.

Für sonstige der insgesamt 29 gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung unterzogen wurden, ließ sich keine erhebliche Betroffenheit durch die Realisierung der Bebauungsplanung feststellen, sodass die Planung nicht zu einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen führt.

• Artenschutzrechtliche Beurteilung

Für die im Gebiet vorkommenden Individuen der streng geschützten Zauneidechse gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzgesetzes. Diese sind keiner Abwägungsentscheidung zugänglich.

Es gelten für die im Gebiet vorkommenden Zauneidechsen die in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelten Zugriffsverbote. So ist es verboten, Tiere dieser Art zu töten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffsverbote werden durch § 44 Nr. 5 BNatSchG für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind (darunter fällt auch der vorliegende Bebauungsplan) eingeschränkt. So sind diese Vorhaben trotz des Vorkommens streng geschützter Arten zulässig, sofern durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird. Zudem ist zu gewährleisten, dass vermeidbare Beeinträchtigungen streng geschützter Tiere und ihrer Entwicklungsformen tatsächlich vermieden werden.

Der aktuelle Zustand der betroffenen Population der streng geschützten Art und die zu deren Erhaltung notwendigen Maßnahmen (sog. "CEF-Maßnahmen": Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - continued ecological functionality -) sowie die Maßnahmen zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen sind detailliert in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzulegen und von der Unteren Naturschutzbehörde zu genehmigen. Ist die ökologische Funktion weiterhin sichergestellt, ist das Vorhaben (bei gleichzeitiger Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen vorhandener Tiere in jeglichem Entwicklungsstadium) nach § 44 Nr. 5 BNatSchG - trotz der Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten - aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Im Fall der Teilpopulation im Plangebiet lässt sich die geforderte *kontinuierliche ökologische Funktionalität* gewährleisten. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen sowie die Maßnahmen zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der vorhandenen Tiere werden in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag detailliert dargestellt und bilden die Entscheidungsgrundlage für die als Genehmigungsbehörde fungierende Naturschutzbehörde.

- **Maßnahmen zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen vorhandener Tiere sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Eine Realisierung der Planung trotz des Vorkommens der streng geschützten Art setzt voraus, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der vorkommenden Tiere (Töten von Individuen, auch im Stadium der Winterstarre, sowie Zerstörung von Gelegen) möglichst vermieden werden. Zugleich muss gewährleistet sein, dass die lokale Population in ihrem aktuellen Erhaltungszustand selbst für den Fall weiter bestehen kann, dass es durch unvermeidbare Beeinträchtigungen zum Verlust von Tieren bzw. deren Gelegen kommt.

Für den konkreten Fall bedeutet dies, dass vor Beginn der Baumaßnahmen möglichst alle in dem dauerhaft von Zauneidechsen besiedelten Bereich der Gartenbrachen (Parzellen ## 94/4-98/2 sowie Südosteck der Parzelle # 87/5) lebenden Tiere in geeignete Habitate umzusiedeln sind. Diese Maßnahme muss in der Zeit nach der Winterstarre (je nach Geschlecht und Witterung erscheinen die Tiere Ende März bis Mitte Mai) und vor der Eiablage (je nach Witterung Ende Mai bis Anfang Juli) durchgeführt werden.

Eine Durchführung von Baumaßnahmen ist in diesem Bereich erst nach Abfangen der Tiere möglich. **Diese Bedingung wird auch durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB gesichert.**

Der zentrale und westliche Teil des Plangebietes, die Parzellen ## 87/5 und 506 mit Ausnahme des Südosteckes der Parzelle # 87/5 (Fläche vom südöstlichen Eckpunkt 10 Meter nach Westen entlang der südlichen Parzellengrenze und 18 Meter nach Norden in die Tiefe der Parzelle) ist kein dauerhafter Zauneidechsen-Lebensraum, hier gibt es anscheinend weder Überwinterungs- noch Eiablagequartiere. In diesem Bereich können daher Gehölzrodungen in der dafür zulässigen Winterperiode mit schwerem Gerät durchgeführt werden, ohne gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verstoßen.

Vorbereitend sind, um das Abfangen der Tiere zu erleichtern und um unnötige Beeinträchtigungen gehölzbrütender Tiere zu vermeiden, im Winter (während der Winterstarre der Zauneidechsen) die Gehölze in den von Zauneidechsen besiedelten Bereichen teilweise zu roden. Da in diesen Bereichen Tiere überwintern, müssen die Arbeiten motomanuell ohne Einsatz schwerer Maschinen / Fahrzeuge erfolgen.

Die Ausbringungsfläche für die gefangenen Tiere soll im Verbreitungsgebiet der betroffenen Population am Fuß der Rheinhessischen Randstufe in räumlichem und funktionalem Zusammenhang zur Herkunftsfläche liegen.

Geeignete und verfügbare Flächen wurden bereits eruiert und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Auf diesen wurden auch bereits (im Frühjahr / Sommer 2011) dann die detailliert im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzulegenden Aufwertungsmaßnahmen realisiert.

Die Bereitstellung der Flächen für die Aussetzung der umzusiedelnden Zauneidechsen und die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen Flächeneigentümer, Stadt Gau-Algesheim als Planungsträger und Unterer Naturschutzbehörde gewährleistet.

Bereits vor Fassung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan sind die Inhalte dieses Vertrages vom Stadtrat zu beschließen. Diese Regelung ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Zudem sind die zur Aussiedlung der geschützten Arten vorgesehenen Grundstücke zu diesem Zweck dinglich zu sichern.

In den Hinweisen zum Bebauungsplantext wurde zu dieser Sicherung bereits ein entsprechender Vermerk aufgenommen.

Während und nach der Umsiedlung sind regelmäßige Kontrollen der umgesiedelten Tiere (Annahme der Aussetzungsfläche, Ernährungszustand, Funktionalität des Zaunes) erforderlich. Hierzu ist eine Ökologische Baubegleitung zu installieren. (Dies alles ist inzwischen bereits – unter ständiger Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde – realisiert worden).

Über einen Zeitraum von drei Jahren ist ein Monitoring durchzuführen. Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren, ihr Erfolg ist zu prüfen, und die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollte nach Ablauf dieser Zeit ersichtlich werden, dass noch keine gesicherten Erkenntnisse über den Populationserhalt vorliegen, ist der Zeitraum entsprechend zu verlängern. Das Monitoring kann beendet werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Sicherung der lokalen Zauneidechsen-Population unter Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gelungen ist.

• **Abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung**

Von der Planung ist als einzige streng geschützte Art, für die die Tatbestände des § 44 BNatSchG gelten, die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) betroffen.

Unter der Prämisse, dass die erläuterten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität („CEF“) der Zauneidechsenpopulation sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen umgesetzt werden, ist von der dauerhaften Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der Population auszugehen.

Somit ist die Realisierung der vorliegenden Planung ohne Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Zauneidechsenpopulation möglich.

7.5 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind *"in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (...)Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen"*.

Im **Landschaftsplan** von 1996 wurde die nun gehölzbestandene Fläche auf den Flurstücken 87/5 und 506 noch als *"Altgrasbestände, ruderalisiertes Grasland"* mit dem Zusatzmerkmal *"Gebüsch-aufwuchs"* kartiert; an deren Südwestrand existierte noch eine Lagerfläche.

Allgemeine (nicht flächenspezifische) Zielvorstellung für den genannten Biotoptyp war das Zulassen der freien Sukzession bzw. Pflegemaßnahmen in Form der Offenhaltung durch eine Pflegemaßnahme in mehrjährigem Abstand. Angesichts des heutigen Zustandes wäre - im Hinblick auf die Arten- und Biotopschutz-Funktionen und dem oft nicht gesicherten Aufwand für regelmäßige Offenhaltungs-Maßnahmen - mglw. eher der Erhalt der inzwischen eingewachsenen, zusammenhängenden Gehölzstruktur als deren Rodung zur dauerhaften Offenhaltung der Fläche zu fordern.

Die östlich folgenden Offenland-Flächen auf der etwa dreieckig zugeschnittenen östlichen Randfläche des Bebauungsplan-Gebietes war auf Landschaftsplan-Ebene (M. 1:5.000) als *"Ortsrandbereich mit kleinräumigem Nutzungswechsel"* auskartiert worden, für die als (ebenfalls allgemeines, nicht flächenspezifisches) Ziel der *"Erhalt der regionaltypischen Ortsrandstruktur"* vorgegeben wurde.

Weitere Ziele, die im Rahmen einer Aktualisierung der Landschaftsplanung für das Plangebiet heute - als idealisierte Zielvorstellungen, ausschließlich aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht - formuliert werden müssten, wären u.a.: Schaffung von Ortsrandhabitaten in Form von Einzelbäumen und Gehölzgruppen; Vermeidung von Verdichtung und Versiegelung; Erhalt der klimatisch günstig wirkenden Gehölzstrukturen und Anreicherung mit weiteren Gehölzen, Schaffung von Ortsrandhabitaten im östlichen Teilgebiet in Form von Einzelbäumen und Gehölzgruppen; grundsätzlich Erhalt des Plangebietes als unbebaute Freifläche und somit als Kaltluftproduktions- und -sammelfläche.

Beim Bebauungsplan 'Dr. Avenarius-Herborn-Straße' gehen aber diese Zielvorstellungen bzw. die in der Anlage zum Umweltbericht gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umwelt- und Naturschutzes bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range nicht vor. Verschiedene Gründe sind ausschlaggebend für die höhere Bewertung anderer Belange gemäß der Vorgaben des Baugesetzbuches, so v.a. die in § 1 Abs. 6 BauGB geforderte Berücksichtigung (bzw. hier eben Höher-Gewichtung) folgender Belange:

"(...)

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,(...),
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,

(...)

8. die Belange

- a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

(...)

- c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

(...).

Im Plangebiet sind es vorwiegend die genannten städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt werden. Für eine auch regionalplanerisch für das Grundzentrum geforderte Entwicklung der Stadt Gau-Algesheim müssen daher Flächen beansprucht werden, auf denen ein aus Sicht des Natur- bzw. Umweltschutzes nachteilig zu bewertender Eingriff in den Naturhaushalt und / oder das Landschaftsbild erfolgt.

Insbesondere die Schaffung von Wohnbauland an diesem innerörtlichen Standort – als zentrales Ziel der Bebauungsplanung -, aber auch die mit der Erweiterung der Fläche für den Weinbaubetrieb im Nordwesten sowie mit den beiden MI-Teilflächen (u.a. Fläche für das geplante Ärztehaus und für ein privates Bürogebäude) beabsichtigte Erfüllung der oben unter Nr. 8 des § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange (der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und der Schaffung von Arbeitsplätzen) weisen hier ein sehr hohes Gewicht auf. Hinzu kommt die Tatsache, dass die Stadt hier schon seit langem eine Siedlungserweiterung plant (s.u.).

Die oben (in Kap. 7.2) erläuterten Nachteile durch den zu erwartenden Eingriff, insbesondere auf den Bodenhaushalt und das Arten- und Biotoppotenzial, sind unvermeidbar, wenn hier das angestrebte Bauland geschaffen werden soll, für das in Gau-Algesheim nachweislich Bedarf besteht. Ansonsten - bei einem Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Fläche - müssten diese Bauflächen an anderer Stelle im Randbereich des Stadtgebietes entwickelt werden.

Dabei würden aber zwangsläufig vergleichbare oder gar höhere Eingriffsintensitäten entstehen, da für diese Zwecke keine stärker vorbelasteten Bereiche – bspw. bereits teilweise versiegelte oder sonst bodenökologisch belastete Flächen – verfügbar sind. Im Plangebiet hingegen kann dem Primat der Innentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden, indem ein weitgehend bereits erschlossener und auf drei Seiten von Bebauung umgebener Bereich einer Nachverdichtung zugeführt wird.

Hinzu kommt, dass sich der aktuelle Zustand nur deshalb entwickeln konnte, weil die Fläche bereits vor der Neuaufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes 1999, seit mindestens über 20 Jahren – sicher bereits im alten FNP der 6. Fortschreibung von 1988 (genehmigt 1992), mglw. auch schon länger – als Baufläche vorgesehen war und als `Bauerwartungsland` inmitten von (außer am Südostrand) umgebender Bebauung nicht mehr weiter bewirtschaftet bzw. genutzt wurde.

Auch scheint es in der Gesamtbetrachtung wenig sinnvoll, zur Minderung bzw. Minimierung des Eingriffes zumindest Teilbereiche des Plangebietes - so insbesondere Teilflächen des Sukzessionsgehölzes, bspw. am Rand des Baugebietes - zum Erhalt festzusetzen. Zum einen besteht die Wertigkeit von dafür in Frage kommenden Biotopstrukturen vor allem aus der Größe des mehr oder weniger geschlossenen Gehölzbestandes, der als Refugium für ansonsten wenig stör anfällige und siedlungsangepasste Arten dienen kann, und weniger (bis gar nicht) aus erhaltenswerten einzelnen Teilbereichen (die dann allenfalls ortsbildästhetisch als Eingrünung wirken könnten) oder gar einzelnen Arten. Daher würde aus Sicht des Planungsträgers auch das "Stehen-Lassen" von kleineren "Inseln" oder Randstreifen bspw. den damit einhergehenden Verzicht auf evtl. Bauland nicht rechtfertigen, zumal die Fläche im Hinblick auf Vernetzungs-Funktionen angesichts der nordöstlich, nördlich, westlich und südlich angrenzenden Strukturen (relativ verdichtete Wohn- und Mischbebauung, Straßen, Wege mit insgesamt sehr geringen Habitatfunktionen) ohnehin eine "Sackgasse" darstellt.

Es erscheint daher - nach der grundsätzlichen Entscheidung für die Baulandentwicklung auf dieser alten Brache - in der Gesamtabwägung sinnvoller, dann hier auch den städtebaulich erwünschten Verdichtungsgrad mit der geplanten Bebauung aus überwiegend Doppel- und vereinzelt Reihen- und Einzelhäusern sowie die Mischgebietsstrukturen zu realisieren, um dafür eben andere Randbereiche der Siedlung für diese Zwecke schonen zu können. Dies wird höher gewichtet als der Erhalt dieser relativ isolierten Gehölz-Insel und ihrer offenen Randbereiche im Osten.

Das Erfordernis einer in den Beteiligungsverfahren angeregten Eingrünung am Südostrand auf einer festzusetzenden (möglichst öffentlichen) Fläche wurde vom Planungsträger nicht gesehen. Zum einen sind dort, wo sich das Gebiet in die freie Kulturlandschaft öffnet, keine nennenswerten bzw. stärker frequentierten Blickpunkte gegeben, von denen aus auf das "nackte" Baugebiet geschaut werden könnte - es folgen hier hinter dem begrenzenden Weg vielfältig strukturierte, landwirtschaftlich genutzte Flächen und der beginnende Westerberg-Nordwesthang. Zum anderen wird aller Voraussicht nach bei den neuen Bauherren das Bedürfnis bestehen, selbst eine Abpflanzung vorzunehmen, da eben der zwar schwach frequentierte, aber öffentliche Weg angrenzt, sodass die hier entstehenden privaten Gartenbereiche eingesehen werden könnten. Das Erfordernis einer (auch Folgekosten generierenden) öffentlichen Eingrünung (über die ohnehin entstehenden Hausgärten hinaus) ist hier auf jeden Fall bei weitem nicht so hoch zu gewichten wie das grundsätzliche Ziel dieser Bebauungsplanung, die der ökologisch und ökonomisch sinnvollen Nachverdichtung in einem von umgebender Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet dient, wodurch letztlich auf die Inanspruchnahme von äquivalentem Wohnbauland in bislang unerschlossenen Siedlungsrandbereichen verzichtet werden kann. Daher wurde dieser Anregung nicht entsprochen.

8. Umsetzung der Planung

8.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich – mit Ausnahme des im Süden einbezogenen Teilstückes der kommunalen Dr. Avenarius-Herborn-Straße - in Privateigentum.

Ein Erschließungsträger plant den Erwerb aller Flächen, um die Planung realisieren zu können. Die zur Erweiterung des Weinbaubetriebes am Nordwestrand vorgesehene Fläche soll an den Eigentümer des Betriebes veräußert werden.

8.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten geplanten Eigentumsverhältnisse und der vorgesehenen Realisierung durch einen Erschließungsträger wird voraussichtlich kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

Anderenfalls könnten zur Umsetzung der Bebauungsplan-Inhalte sowie zur Erzielung von nutzungsgerechten Grundstückszuschnitten innerhalb des Geltungsbereiches bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden. Die Bodenordnung kann dann durch verschiedene, sich teilweise ergänzende Instrumente erfolgen, so z.B. Umlegung nach §§ 45ff BauGB, Bereitstellung von Ersatzland gemäß § 55 Abs. 5 BauGB, freiwillige Umlegung oder freihändiger Erwerb von Teilflächen durch den Planungsträger.

8.3 Kosten, Finanzierung

Die Tragung der (derzeit noch nicht ermittelten) Kosten für die Baureifmachung des Gebietes soll mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem privaten Erschließungsträger geregelt werden.

Die nicht in dem Städtebaulichen Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sowie der Stadt Gau-Algesheim finanziert.

8.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Festgesetzte Nutzung	Fläche, ca. [qm]	Anteil [%]
Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.040	35,2%
Mischgebiete (MI)	5.610	39,2%
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	214	1,5%
Straßenverkehrsfläche - Planstraßen	1.828	12,8%
<i>Davon mit bedingter / befristeter Nutzung => wird später Spielplatz / Fußweg</i>	87	
Straßenverkehrsfläche - Bestand (Dr. Av.-H.-Straße)	1.066	7,4%
Fußweg	65	0,5%
Flächen für Stellplätze / Garagen (3 Teilflächen)	498	3,5%
Gesamtfläche	14.321	100,00%

Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis.

Die Planung hat die baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3, 4 und 4a BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchlaufen. Die in diesen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen (Anregungen, Bedenken, Hinweise) sind, auf Grundlage von ausführlichen schriftlichen Ausarbeitungen in den jeweiligen Beschlussvorlagen für die Gremien, erörtert worden. Die in der vorliegenden Begründung dargelegten Ausführungen können nur einen Teil dieser Abwägung aufzeigen; für die vollständige Nachvollziehbarkeit der gemeindlichen Abwägung sei an dieser Stelle auf diese Beschlussvorlagen und die entsprechende Protokollierung verwiesen.
