



Stadt Gau-Algesheim

Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt, 1. Änderung“ Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadt Gau-Algesheim
Rathaus Marktplatz 1
55435 Gau-Algesheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im November 2025

Hinweis:

Im Folgenden werden lediglich die Festsetzungen und Hinweise abgedruckt, die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung Änderungen erfahren, die Änderungen sind **rot** markiert.

Die weiteren Festsetzungen und Hinweise bleiben unverändert und werden nicht abgedruckt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

[...]

10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. öffentlichen Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14, 15 sowie Nr. 25a und b BauGB)

[...]

10.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß Fachgutachten zum Thema „Kreuzkröte“

[...]

- Umsiedlung der Kreuzkröte in ein Ausweichhabitat

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Baustellenbereich auf ein Vorkommen von Kreuzkröten im Rahmen von einer Begehung zu kontrollieren. Vorhandene Tiere sind abzusammeln und in das Ausweichhabitat (Flurstück **441** der Flur 15 in der Gemarkung Gau-Algesheim) zu verbringen. Mit der Baufeldfreimachung darf erst begonnen werden, wenn das Gelände nachweislich Kreuzkrötenfrei ist.

Hinweis: Weitere Erläuterung zum Ausweichhabitat sind dem Kapitel C Punkt 4 zu entnehmen.

- Umweltbaubegleitung

Um die Umsetzung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen regelmäßig zu überprüfen und unvorhergesehene Vorkommen streng geschützter Arten oder europäischer Brutvogelarten festzustellen, muss die Durchführung aller Bauarbeiten regelmäßig von einem artenschutzfachlich und faunistisch qualifizierten Ökologen begleitet werden. Dieser kann im Bedarfsfall die betroffenen Individuen bzw. Arten sofort sichern und umsiedeln.

Faunistisch relevante Ereignisse, die nicht vorhersehbar waren und somit nicht in den hier vorgelegten Unterlagen berücksichtigt werden konnten, wie z.B. das Einwandern von Tieren in das Baufeld, sind unverzüglich der Oberen Naturschutzbehörde mitzuteilen. Besonders wichtig ist eine intensive ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung.

*Hinweis: Die Durchführung der vorgezogenen artenschutzfachlichen Maßnahme (CEF1) auf dem Flurstück **441** der Flur 15 in der Gemarkung Gau-Algesheim ist ebenfalls mit der **ökologischen Umweltbaubegleitung** abzustimmen.*

11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen wird ein Anteil von 68,08 % an den durch die Gemeinde durchgeführten Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich (M5 und M6) sowie auf den externen Kompensationsflächen des Ökokontos Gau-Algesheimer Kopf, im Bereich „Im Trappenschießer“ (Flurstücke 188/2, 189/3, 189/4, 190/1 und 190/2 der Flur 6 in der Gemarkung Gau-Algesheim) sowie auf dem Flurstück **441** der Flur 15 in der Gemarkung Gau-Algesheim zugeordnet.

Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen wird ein Anteil von 31,92 % an den durch die Gemeinde durchgeführten Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich (M5 und M6) sowie auf den externen Kompensationsflächen des Ökokontos Gau-Algesheimer Kopf, im Bereich „Im Trappenschießer“ (Flurstücke 188/2, 189/3, 189/4, 190/1 und 190/2 der Flur 6 in der Gemarkung Gau-Algesheim) sowie auf dem Flurstück **441** der Flur 15 in der Gemarkung Gau-Algesheim zugeordnet.

Hinweis: Im Bereich „Im Trappenschießer“ ergibt sich ein Überschuss von 208 m², der anderen gemeindlichen Vorhaben als Ausgleich zugeordnet werden kann. Es handelt sich dabei nicht um ein Ökokonto, sondern lediglich um eine anderweitig verwendbare „Überkompensation“ aufgrund der gemeinsamen Entwicklung der aufgeführten Parzellen!

[...]

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

[...]

4 CEF-Maßnahme: Anlage eines Ausweichhabitats für die Kreuzkröte

Innerhalb des gemeindeeigenen Flurstücks **441** der Flur 15 in der Gemarkung Gau-Algesheim (Gesamtgröße 1.189 m²) ist auf rund 500 m² ein Ausweichhabitat für die Kreuzkröte anzulegen:

Hierzu sind zwei künstliche Flachgewässer von jeweils 40 m² anzulegen. Die Gewässer sollen eine maximale Tiefe von 45 cm aufweisen. Es ist zu prüfen, ob die Gewässer durch Befahren mit schwerem Gerät angelegt werden können. Alternativ sind diese mit Derneton abzudichten. Eine Bepflanzung der Gewässer muss nicht erfolgen. Um ein Abwandern der Kreuzkröten zu verhindern, müssen die Ersatzgewässer für die Dauer von acht Wochen mit einem Amphibienschutzzaun eingezäunt werden.

In der Umgebung der Gewässer sind an der Nord- und Westseite insgesamt drei Stein- und Sandhaufen von jeweils 4 m² Grundfläche als Tagesverstecke sowie Überwinterungshabitate für die Kreuzkröte anzulegen. Einmal jährlich ab dem 1.9. ist aufkommende Vegetation zurück zu schneiden.

In den Jahren **2025 bis 2027** ist der Wasserstand der Gewässer während der Reproduktionsphase der Kreuzkröte im Zeitraum April bis August regelmäßig zu prüfen und ggf. aufzufüllen.

Die Durchführung der vorgezogenen artenschutzfachlichen Maßnahme (CEF) ist ebenfalls mit der **ökologischen Umweltbaubegleitung** abzustimmen.

[...]

Nachträglich wurde aufgrund der Bestandssituation nun mit Rücksprache des Büros Willigalla und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde folgende Punkte abgestimmt, die auf der Maßnahmenfläche nachgesteuert werden sollten.

- Die angelegten Mulden sollten zu Flachgewässern entwickelt werden, wie es zudem in der CEF-Maßnahme formuliert wurde
- Die bereits zugewachsenen Bereiche innerhalb des Flurstückes sollten regelmäßig mechanisch aufgelockert werden (z.B. durch Fräsen oder Schieben), um vegetationsfreie Offenbodenbereiche für die Kreuzkröte zu schaffen
- Es ist darauf zu achten, dass die Fläche nicht zuwächst. Eine Verbuschung oder dichte Vergrasung ist durch manuelle Entfernung rechtzeitig zu verhindern
- Da nun einzelne Kreuzkröten bereits auf die Fläche 441 umgesiedelt wurden, dürfen die Erdarbeiten zur Auflockerung erst ab Anfang April starten. Bei einem früheren Beginn im März bei entsprechender Witterung ist die Fläche von einer fachlich versierten Person zu kontrollieren und das Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

[...]

17 **Bergbau / Altbergbau**

[...]

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz teilt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit, dass sich die Parzelle 441 der Flur 15 innerhalb der Aufsuchungserlaubnis "Ingelheim" für Erdwärme befindet. Inhaberin der Berechtigung ist die Firma EVI Energieversorgungsgesellschaft Ingelheim mbH, Rheinstraße 194 b in 55218 Ingelheim am Rhein.

27 **Starkregen**

Seit 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht, die die bisherigen Hinweiskarten („Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz) ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex.

Auf der Parzelle 441 der Flur 15 besteht gemäß der Gefährdungsanalysen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz¹ eine Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen.

Bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen sollte dieser Sachverhalt berücksichtigt werden.

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>,
Zugriff 05/2025

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Gau-Algesheim, den 16.03.2026

.....

Michael König