



# Stadt Gau-Algesheim

## Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt, 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**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 PartGmbH  
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](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

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

Kaiserslautern, im November 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...</b>	<b>3</b>
<b>1. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 BAUGB .....</b>	<b>4</b>
<b>4. GRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
4.1. Planungsgrundlagen .....	5
4.2. Lage und Größe der betroffenen Flächen.....	5
4.3. Bestandssituation .....	7
<b>5. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....</b>	<b>9</b>
5.1. Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ .....	9
5.2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim .....	10
<b>6. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>11</b>
6.1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen .....	11
6.2. Starkregen .....	11
6.3. Bergbau / Altbergbau .....	12
6.4. Sonstiges .....	12
<b>7. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN .....</b>	<b>12</b>
<b>8. ZIELE UND BESCHREIBUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>9. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>13</b>
<b>10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>15</b>
10.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	15
10.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
10.3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter .....	15
<b>11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>16</b>
11.1. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....	16
11.2. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	16
11.3. Sonstige Belange .....	16
<b>12. PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>16</b>
12.1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen .....	16
12.2. Kosten der Bebauungsplanung .....	16



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

### 1. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

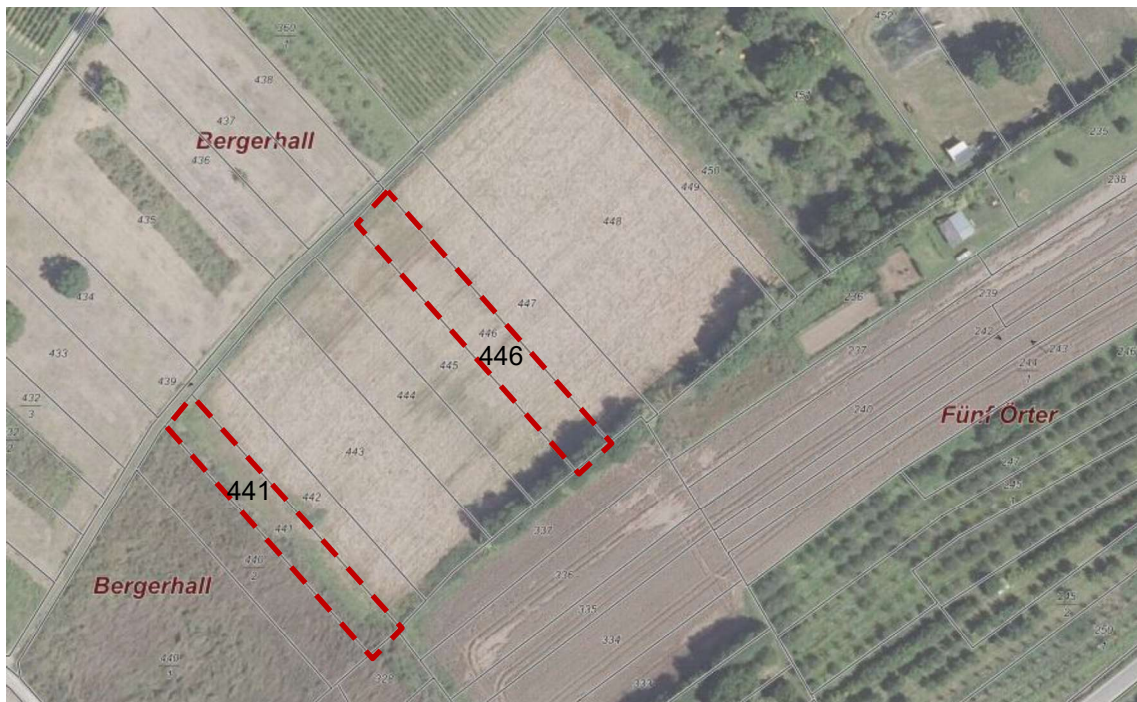
Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan „Im Steinert“ der Stadt Gau-Algesheim wurde am 25.04.2022 als Satzung beschlossen und trat mit Bekanntmachung am 26.04.2022 in Kraft.

Der Bebauungsplan beinhaltet im Rahmen der artenschutzrechtlichen Maßnahmen unter anderem die Herstellung eines Ausweichhabitats für die Kreuzkröte auf einer gemeindeeigenen Fläche (Flurstück 446 der Flur 15 in der Gemarkung Gau-Algesheim) sowie die Umsiedlung der Kreuzkröte in das Ausweichhabitat.

Planungsanlass der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht der Gemeinde, einen Flächentausch des für das Kreuzkröteneratzhabitat vorgesehenen Flurstücks vorzunehmen, um den Landwirten der angrenzenden Flächen die Bewirtschaftung nicht zu erschweren. Der Flächentausch soll zwischen dem Flurstück 446 und dem Flurstück 441 vorgenommen werden. Trotz der geringen Entfernung von ca. 65 m unterscheiden sich die Flurstücke in ihrer Nutzung: Flurstück 446 stellt sich als Ackerfläche und Flurstück 441 als Übergangsbereich zwischen zwei unterschiedlich genutzten landwirtschaftlichen Flächen dar. Daher sollten die vorgesehenen Maßnahmen entsprechend den Standortbedingungen angepasst werden. Das Flurstück 441 befindet sich am Rand der landwirtschaftlichen Nutzung, die Herstellung des Ausweichhabitats auf dieser Fläche stellt keine Erschwernis für diese Nutzung dar.

Diese Planungsabsicht macht eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Steinert, 1. Abschnitt“ notwendig. Mit dem Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt, 1. Änderung“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan an die geänderten Planungsabsicht der Stadt Gau-Algesheim angepasst.



Lage der Flurstücke des Flächentauschs in der Flur 15 der Gemarkung Gau-Algesheim, Darstellung BBP Kaiserslautern auf Grundlage Lanis Rheinland-Pfalz, 02/2025

## 2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Stadtrat Gau-Algesheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Im Steinert, 1. Abschnitt, 1. Änderung“ am 27.11.2024 beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (siehe Kapitel 3).

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung, die ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt wurde.

## 3. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt, 1. Änderung“ soll nach den Vorgaben des § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die hier zu beachtenden Kriterien sind nachfolgend dargelegt.

Das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB darf nur angewendet werden, wenn

- a) die Grundzüge der Planung durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht berührt werden,
- b) wenn die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht weder vorbereitet noch begründet wird,
- c) wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden,
- d) wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

- zu a) Die Grundzüge der Planung werden – auch in Abstimmung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen – durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht als berührt angesehen, da weder Planzeichnung noch die Textfestsetzungen des eigentlichen Plangebiets (Geltungsbereich) geändert werden. Bei dem Flächentausch handelt es sich nicht um einen Nutzungswechsel, lediglich der Standort des Ausweichhabitats wird geändert.
- zu b) Durch die Änderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- zu c) Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- zu d) Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Bebauungsplanänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung,

welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind jedoch grundsätzlich ausgleichspflichtig.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

## 4. GRUNDLAGEN

### 4.1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim
- Bebauungsplan „Steinert, 1. Abschnitt“ der Stadt Gau-Algesheim 2022
- Sämtliche dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegenden Gutachten, insbesondere
  - „Gau-Algesheim B-Plan Im Steinert Artenschutz Kreuzkröte“, Willigalla Ökologische Gutachten, Mainz, Endbericht Stand: 07.07.2021
- Ortsbegehungen, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, 02/2025
- Abfrage LANIS RLP<sup>1</sup>
- Abfrage Geoportal Wasser RLP<sup>2</sup>
- Abfrage Geoportal Boden RLP<sup>3</sup>
- Abfrage GDKE RLP<sup>4</sup>
- Abfrage Starkregenkarte RLP<sup>5</sup>

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Pläne können bei der Verbands-Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim (Hospitalstraße 22, 55435 Gau-Algesheim) eingesehen werden. Soweit die textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug nehmen, können diese ebenfalls bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden. DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

### 4.2. Lage und Größe der betroffenen Flächen

Die Flurstücke 446 und 441 des Flächentausches befinden sich südwestlich der Stadt Gau-Algesheim. Die Lage der entsprechenden Flurstücke ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

---

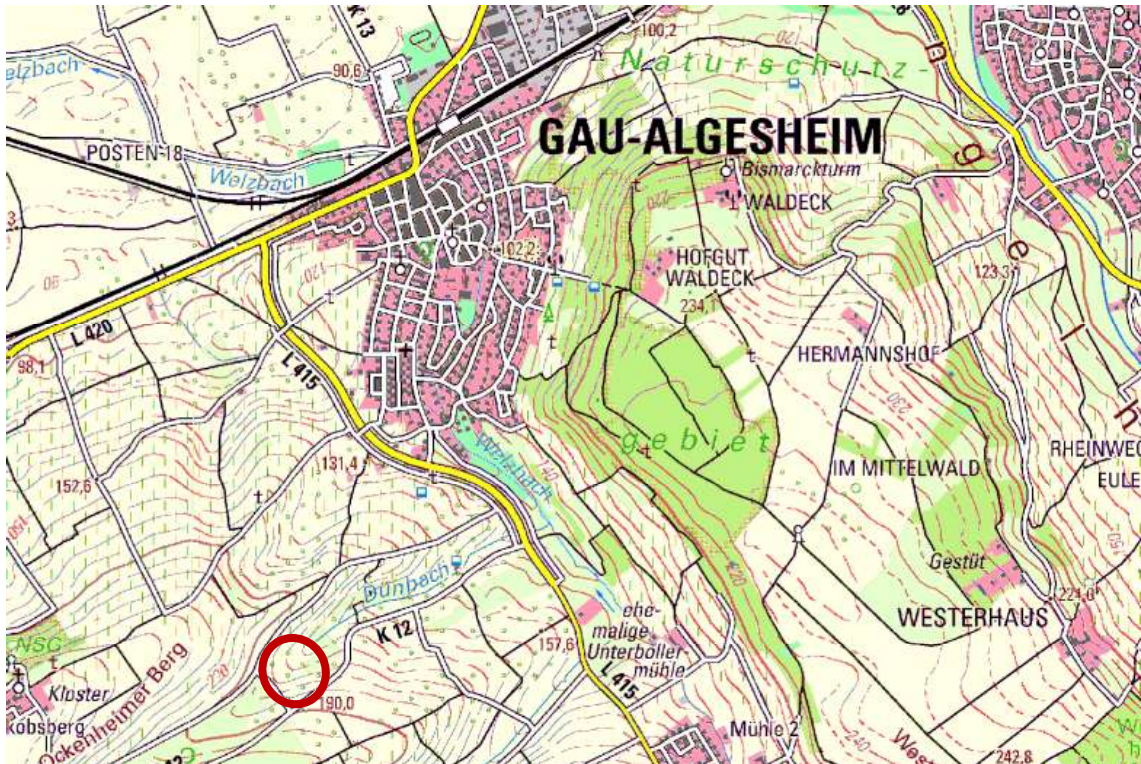
<sup>1</sup> [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 02/2025

<sup>2</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, abgerufen 02/2025

<sup>3</sup> [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19), abgerufen 02/2025

<sup>4</sup> <https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/>, abgerufen 02/2025

<sup>5</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 02/2025



Lage der Flurstücke 446 und 441 (rot markiert) in der Flur 15 der Gemarkung Gau-Algesheim, Ausschnitt aus der topographischen Karte, unmaßstäblich (Quelle: LANIS RLP, aufgerufen 02/2025)

Das Flurstück 446 weist eine Größe von 1.189 m<sup>2</sup>, das Flurstück 441 eine Größe von 1.000 m<sup>2</sup> auf. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:2.000.



Lage der Flurstücke 446 und 441 (rot markiert) des Flächentauschs in der Flur 15 der Gemarkung Gau-Algesheim, Darstellung BBP Kaiserslautern auf Grundlage Lanis Rheinland-Pfalz, 02/2025

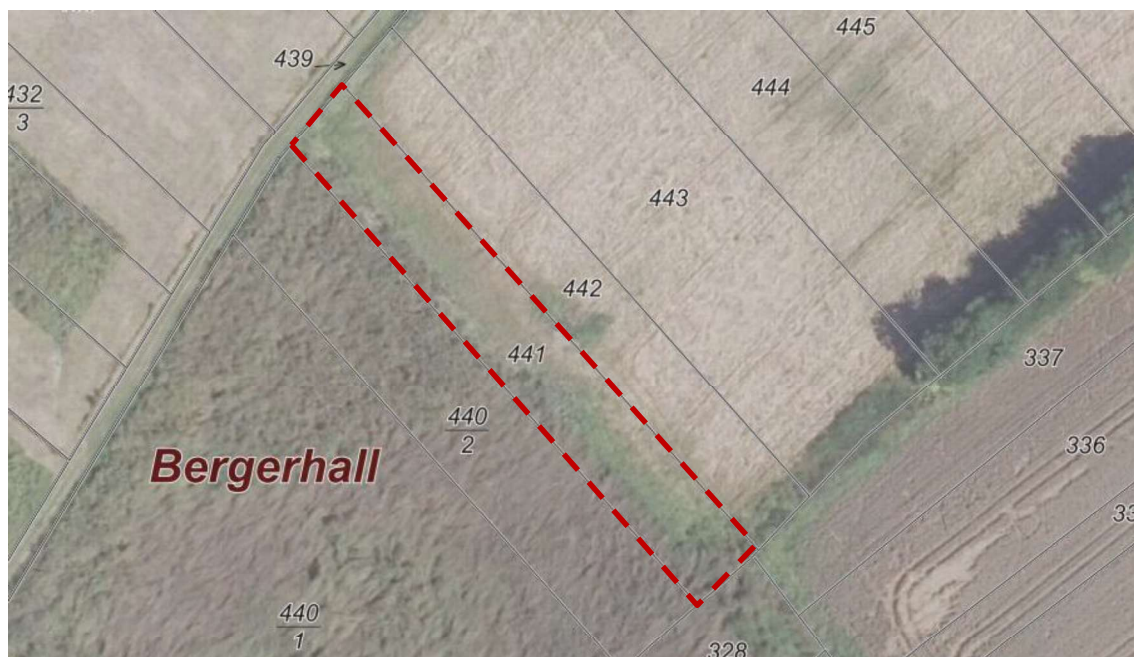
### 4.3. Bestandssituation

Eine Begehung des Büros BBP Kaiserslautern fand am 24.02.2025 statt. Das Flurstück 441 befand sich zu diesem Zeitpunkt, zwischen zwei intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (siehe nachfolgende Abbildung).



Blick nach Südwesten, Flurstück 441 zwischen zwei intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Quelle: BBP 24.02.2025)

Da CEF-Maßnahmen für die Kreuzkröte bereits zum Teil ausgeführt wurden, kann eine Beschreibung des Ursprungsbiotoptyps nur anhand der historischen Luftbilder erfolgen. Auf den historischen Luftbildern aus LANIS RLP (29.07.2024), zeigt sich das Flurstück 441 als Übergangsbereich zwischen zwei unterschiedlich landwirtschaftlich genutzten Flächen (siehe nachfolgende Abbildung).



Luftbild (29.07.2024), (rot markiert) externe Ausgleichsfläche, Flurstück 441 (Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz aufgerufen 02/2025)

Auf den historischen Luftbildern aus LANIS RLP aus dem Jahr 2022 ist eine durchgängige landwirtschaftliche Nutzung der beiden Flurstücke 441 und 446 erkennbar (siehe nachfolgende Abbildung).



Historisches Luftbild aus dem Jahr 2022, Lage des Flurstückes 441 und 446 (rot markiert) (Quelle LANIS Rheinland-Pfalz aufgerufen 09/2025)

Die historischen Luftbilder aus dem Jahr 2018 aus LANIS RLP, zeigen das Flurstück 441 eher als Ackerbrache, wohingegen das Flurstück 446 landwirtschaftlich genutzt wurde (siehe nachfolgende Abbildung).



Historisches Luftbild aus dem Jahr 2018, Lage des Flurstückes 441 und 446 (rot markiert) (Quelle LANIS Rheinland-Pfalz aufgerufen 09/2025)

## 5. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 5.1. Regionaler Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“

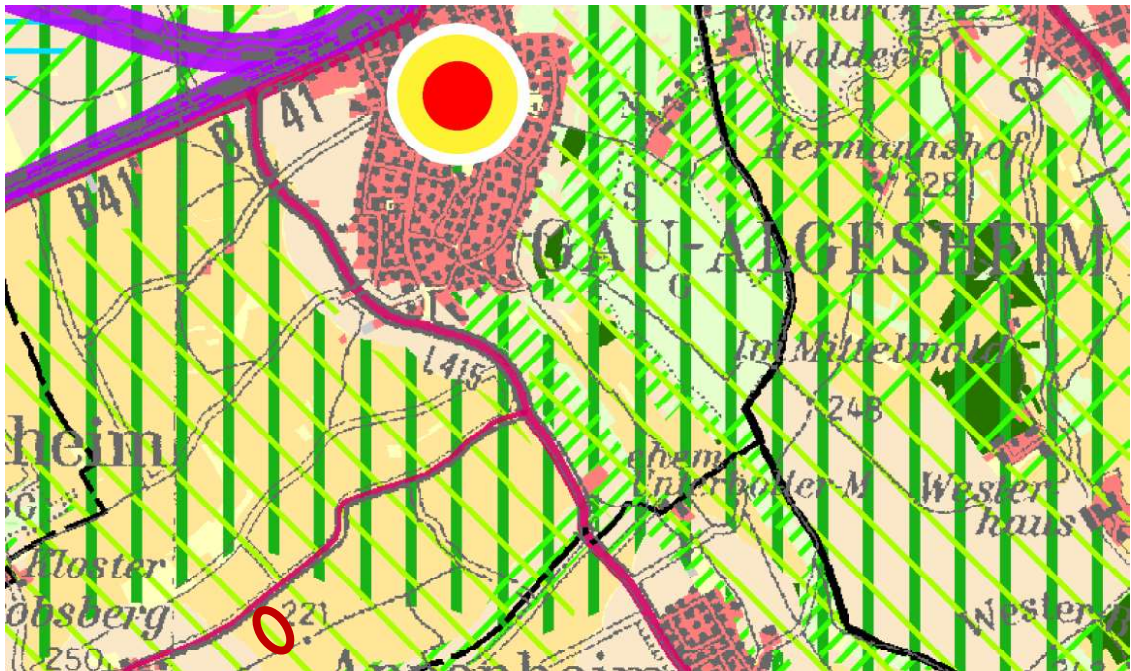
Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsgemeinschaft „Rheinhessen-Nahe“ in der Fassung der dritten Teilfortschreibung von 2022 konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

In der Gesamtkarte wird der Geltungsbereich als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ in Überlagerung mit der Signatur „Regionaler Grünzug (multifunktional) (Z)“ sowie „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G)“ dargestellt.

Aufgrund der Tatsache, dass sich das Flurstück 446, auf dem bislang die Errichtung des Ausweichhabitats vorgesehen war, in unmittelbarer Nähe befindet und mit denselben Darstellungen überlagert ist, sowie dass der Träger der Regionalplanung im Bebauungsplanverfahren des Ursprungsbebauungsplans beteiligt war und keine Bedenken geäußert hat, wird vorliegend davon ausgegangen, dass der Flächentausch keinen Belangen der Regionalplanung widerspricht.

Weiterhin handelt es sich vorliegend um einen Flächentausch, die geplante Herstellung eines Ersatzhabitats und somit die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche

findet an einem anderen Standort statt und wird in ihrem Umfang nicht grundlegend geändert.



Ungefähre Lage des Geltungsbereichs (rot markiert) in der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (2022)

## 5.2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim stellt für das in Rede stehende Grundstück Landwirtschaftliche Fläche mit der Überlagerung der Signatur „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Die Darstellung widerspricht somit nicht dem Planvorhaben.



Lage des Geltungsbereichs (rot markiert) im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim 1999, redaktionelle Fortschreibung 2022

## 6. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 6.1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

#### 6.1.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und- objekte

Das Flurstück 441 liegt **innerhalb** des Landschaftsschutzgebietes „**Rheinhessisches Rheingebiet**“ (LSG-7300-002). Die geplante Maßnahme hat keine Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet.

Sonstige naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und -objekte sind für die Fläche und deren unmittelbare Umgebung **nicht** ausgewiesen. Ebenso finden sich keine geschützten und schutzwürdigen Biotope sowie Flächen des landesweiten Biotopverbundes im Bereich des Flurstücks 441 (LANIS 02/2025).

#### 6.1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Trotz der geringen Entfernung von ca. 65 m unterscheiden sich die Flurstücke 446 (Ackerfläche) und 441 (Übergangsbereich zwischen zwei unterschiedlich landwirtschaftlich genutzten Flächen) in ihrer Nutzungsart. Ebenso zeigten die historischen Luftbilder teils unterschiedliche Nutzungen. Daher müssen die vorgesehenen Maßnahmen entsprechend den Standortbedingungen angepasst werden (siehe Kapitel 9).

Das Flurstück 441 dient als externe Fläche für ein Kreuzkrötensatzhabitat. Die CEF-Maßnahmen sind bereits teilweise schon umgesetzt worden (Stand: 24.02.2025). Es wurden bereits zwei Mulden angelegt mit jeweils Sand,- Stein- und Holzaufschüttungen. Insgesamt wurden zudem vier Bäume auf der Fläche gepflanzt. In Abstimmung mit dem Fachbüro Willigalla sowie der Unteren Naturschutzbehörde sollten die bereits angelegte Mulden entsprechend der CEF-Maßnahmen zu Gewässern entwickelt werden. Zudem sollten die bereits bewachsenen Randbereiche aufgelockert werden. Da bereits einzelne Kreuzkröten auf die Fläche 441 umgesiedelt wurden, dürfen die Erdarbeiten zur Auflockerung erst ab Anfang April starten. Ein früherer Beginn im März bei entsprechender Witterung ist durch eine Begehung einer fachlich versierten Person durchzuführen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Durch das Planvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten.

### 6.2. 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.

Im Geltungsbereich besteht gemäß der Gefährdungsanalysen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz<sup>6</sup> eine Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen.

In den Textfestsetzungen sollte ein entsprechender Hinweis auf die Berücksichtigung der Sturzflutgefährdung bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen aufgenommen werden.

---

<sup>6</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>,  
Zugriff 05/2025

### **6.3. 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.

Ein entsprechender Hinweis sollte in den Textfestsetzungen ergänzt werden.

### **6.4. Sonstiges**

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen könnten, sind nicht bekannt.

## **7. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN**

Die Fläche befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Fläche wurde nicht als Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans „Im Steinert“ aufgenommen, da sich das Flurstück zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Eigentum der Stadt Gau-Algesheim befand und somit eine Sicherung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung nicht erforderlich war.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der vorliegenden 1. Änderung befindet sich das Tauschgrundstück 441 im Eigentum der Stadt Gau-Algesheim. Eine Aufnahme als Teilgeltungsbereich ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

## **8. ZIELE UND BESCHREIBUNG DER PLANUNG**

Das Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, durch einen Flächentausch des für das Kreuzkröteneratzhabitat vorgesehenen Flurstücks den Landwirten der angrenzenden Flächen die Bewirtschaftung ihrer Flächen nicht zu erschweren. Das ursprüngliche Flurstück befindet sich inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen, wohingegen sich das zu tauschende Flurstück am Rand der landwirtschaftlichen Nutzung befindet und die Herstellung des Ausweichhabitats auf dieser Fläche somit keine Erschwernis für diese Nutzung darstellt.

Der Flächentausch soll zwischen dem Flurstück 446 und dem Flurstück 441 vorgenommen werden. Trotz der geringen Entfernung von ca. 65 m unterscheiden sich die Flurstücke 446 (Ackerfläche) und 441 (Übergangsbereich zwischen zwei unterschiedlich landwirtschaftlich genutzten Flächen) in ihrer Nutzungsart. Zum Zeitpunkt der Begehung stellt sich die Fläche nicht als reine Ackerfläche, sondern im Randbereich als stark vergraste Fläche dar. Ebenso zeigen die historischen Luftbilder eine teils unterschiedliche Nutzung. Daher wurden entsprechende Maßnahmen ergänzt, damit die neue Fläche als Ausweichhabitat genutzt werden kann.

Das Flurstück 446 befand sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Ursprungsbebauungsplans im Eigentum der Stadt Gau-Algesheim. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das Flurstück 441 im Eigentum der katholischen Kirche. Beide Eigentümer haben einen Tauschvertrag abgeschlossen, die Stadt Gau-Algesheim ist nun Eigentümer des Flurstücks 441.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird lediglich ein Flächentausch vorgenommen. Die Beschreibung der Maßnahme zur Herstellung des Ersatzhabitats bleibt im Wesentlichen unverändert, sie wird lediglich an die geänderte Nutzungsart angepasst.

Das Flurstück 446 weist eine Größe von 1.189 m<sup>2</sup> auf, das Ausweichhabitat erfordert jedoch lediglich eine Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup>. Das Flurstück 441 ist 1.000 m<sup>2</sup> groß, die Umsetzung der Maßnahme ist auf dieser Fläche demnach ebenso möglich.

## **9. LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT**

Im Bebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“ werden entsprechende CEF-Maßnahmen als Hinweis ohne Festsetzungscharakter formuliert. Diese sind im Folgende beschrieben.

*[..] Auf rund 500 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Ausweichhabitat für die Kreuzkröte anzulegen. Hierzu sind zwei künstliche Flachgewässer von jeweils 40 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Gewässer sollen eine maximale Tiefe von 45 cm aufweisen. Eine Bepflanzung der Gewässer muss nicht erfolgen. In der Umgebung der Gewässer sind an der Nord- und Westseite insgesamt drei Stein- und Sandhaufen von jeweils 4 m<sup>2</sup> Grundfläche als Tagesversteck sowie Überwinterungshabitat für die Kreuzkröte anzulegen.*

### Bestandssituation

Eine Begehung des Büros BBP Kaiserslautern fand am 24.02.2025 statt. Auf der Fläche des Flurstücks 441 waren zum Zeitpunkt der Begehung bereits teilweise Maßnahmen für das Kreuzkrötenersthabitat umgesetzt. Die Fläche stellte sich in den Randbereichen als stark vergraste Fläche zwischen zwei intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen dar (siehe nachfolgende Abbildung). Es wurden insgesamt zwei Mulden für Flachgewässer angelegt mit jeweils Sand- und Steinaufschüttungen im Randbereich. Die Aufschüttungen befinden sich einmal im südwestliche und einmal im nordwestlichen Bereich der Flachgewässer. Ebenso wurden Holzhaufen gesetzt, sowie vier Bäume auf der Fläche gepflanzt. Aufgrund der nicht bekannten Ursprungsbiotopausstattung kann diese nur anhand von historischen Luftbildern beschrieben werden. Die Luftbilder in LANIS RLP (Stand: 29.07.2024), zeigen das Flurstück als Übergangsbereich zwischen zwei landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die historischen Luftbilder aus dem Jahr 2022 stellen die Fläche ebenfalls als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die historischen Luftbilder aus dem Jahr 2018 stellen das Flurstück 441 eher als Ackerbrache dar.



Blick Richtung Westen auf das Flurstück 441, Lage zwischen zwei intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen



Blick nach Süden entlang des Flurstücks 441, insgesamt vier Baumpflanzungen und zwei Mulden mit je Sand-, Stein- und Holzaufschüttung, vergaste Randbereiche



Blick nach Südwesten im nördlichen Teilbereich, eine kleinere angelegte Mulde mit Sand-, Stein- und Holzaufschüttung



Blick nach Südwesten im südlicheren Teilbereich; eine zweite, größere Mulde mit Sand-, Stein und Holzaufschüttungen

Fotos: BBP Kaiserslautern 02/2025

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits per E-Mail vom 16.10.2024 folgende Punkte abgestimmt:

- Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen einer Vorabstimmung bereits mitgeteilt, dass bezüglich des Flächentausch aus naturschutzfachlicher Sicht von ihrer Seite aus keine Bedenken bestehen
- Als Hinweis hat die Untere Naturschutzbehörde angemerkt, dass die bestehende Biotopausstattung der neuen CEF-Fläche, sowie die geplanten Herstellungsmaßnahmen zu beschreiben sind

Nachträglich wurde 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 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.

## **10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **10.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Der Ursprungsbebauungsplan „Im Steinert, 1. Abschnitt“ beinhaltet im Rahmen der artenschutzrechtlichen Maßnahmen unter anderem die Herstellung eines Ausweichhabitats für die Kreuzkröte auf einer gemeindeeigenen Fläche (Flurstück 446 der Flur 15 in der Gemarkung Gau-Algesheim) sowie die Umsiedlung der Kreuzkröte in das Ausweichhabitat.

Mit der vorliegenden Änderung wird ein Flächentausch der für das Kreuzkrötenersthabitat vorgesehenen Flurstücke vorgenommen, um den Landwirten der angrenzenden Flächen die Bewirtschaftung nicht zu erschweren. Der Flächentausch soll zwischen dem Flurstück 446 und dem Flurstück 441 vorgenommen werden. Das Flurstück 441 befindet sich ca. 65 m vom Flurstück 446 entfernt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fachgutachter fand zudem eine Anpassung der CEF-Maßnahme statt (nähere Erläuterung siehe in Kapitel 9).

In diesem Zusammenhang erfolgt eine Anpassung der Flurstücksnummer sowie die redaktionelle Änderung des Begriffs „ökologische Umweltbaubegleitung“ in folgenden Festsetzungen:

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

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Steinert, 1. Abschnitt“ werden im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung nicht geändert.

### **10.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Steinert, 1. Abschnitt“ werden im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung nicht geändert.

### **10.3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**

Mit der vorliegenden Änderung wird ein Flächentausch für das Kreuzkrötenhabitat vorgenommen. Allerdings stellt sich die Fläche nicht als reine Ackerfläche, sondern zum Zeitpunkt der Begehung im Randbereich als stark vergraste Fläche dar. Ebenso zeigen die historischen Luftbilder eine teils unterschiedliche Nutzung. Daher wurden nach

Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fachgutachter entsprechende Maßnahmen ergänzt, damit die neue Fläche als Ausweichhabitat genutzt werden kann (nähere Erläuterung siehe in Kapitel 9).

Diese Ergänzungen sowie die Änderung der Flurstücksnummer wurden in den Hinweisen aufgenommen.

Weiterhin wurde die im Rahmen der Offenlage abgegebenen Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz ergänzt.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen der Hinweise wurden nicht vorgenommen.

## **11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll aus Sicht der Stadt Gau-Algesheim im Wesentlichen die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen des Bebauungsplans „Im Steinert, 1. Abschnitt“ sichern sowie die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Bereich des geplanten Ersatzhabitats Kreuzkröte nicht erschweren.

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

Da die Umsetzung der Maßnahme im unmittelbaren Umfeld des ursprünglich geplanten Standorts stattfindet, sind aufgrund des Flächentauschs keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

### **11.2. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Der Flächentausch hat keine Auswirkungen auf den Klima- und Umweltschutz.

### **11.3. Sonstige Belange**

Auswirkungen des Flächentauschs auf weitere Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## **12. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **12.1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen**

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundbesitzstrukturen sind zur Planverwirklichung keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### **12.2. Kosten der Bebauungsplanung**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.