



Stadt Gau-Algesheim

Bebauungsplan „In der Eichenbach, 1. Änderung“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Erstellt im Auftrag der
Stadt Gau-Algesheim
durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Kaiserslautern im November 2021

INHALT

Teil A	5
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB ...	5
A Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	5
B Aufstellungsbeschluss / Bebauungsplanverfahren	6
C Grundlagen	6
1 Planungsgrundlagen.....	6
2 Lage und Größe sowie Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	6
3 Bestandssituation	8
D Vorgaben übergeordneter Planungen	9
1 Regionaler Raumordnungsplan	9
2 Flächennutzungsplan	10
E Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	12
1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	12
2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
3 Schalltechnische Untersuchung.....	15
4 Baugrund.....	17
5 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler ..	17
6 Altablagerungen / Altlasten.....	17
7 Sonstiges	18
F Überlagerung mit bestehenden Satzungen	18
G Darlegung zum städtebaulichen Konzept	18
1 Städtebauliche Zielvorgaben	18
2 Erläuterung der Planung.....	19
H Begründung der Festsetzungen	20
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan: hier Örtliche Bauvorschriften der Stadt Gau-Algesheim.....	25
3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter	25
I Wesentliche Auswirkungen der Planung	25
1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	25
2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	27
3 Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	28
4 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	28

5	Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	28
6	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	29
7	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	29
8	Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	29
J	Planverwirklichung	29
1	Maßnahmen zur Realisierung der Bebauungsplanänderung	29
2	Kosten der Bauleitplanung.....	30

TEIL A

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

A ERFORDERNISSE 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 „In der Eichenbach“ wurde am 29.08.2018 vom Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim beschlossen.

In den folgenden Teilbereichen sind durch geänderte Rahmenbedingungen Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig:

Innerhalb der Nutzungsschablone H des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Eichenbach“ ist die Errichtung einer Wohneinrichtung für Menschen mit Beeinträchtigung vorgesehen. Der Investor hat jedoch von der Planung Abstand genommen, so dass sich die Stadt dafür ausgesprochen hat, die Festsetzungen in diesem Bereich entsprechend der umgebenden geplanten Bebauung zu ändern (Änderungsbereich 1).

Im Bereich der Nutzungsschablone E ist die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant (Änderungsbereich 2). Da der Bedarf nach Kindergartenplätzen gestiegen ist, weist die nunmehr geplante Kindertagesstätte einen höheren Flächenbedarf auf. Vor diesem Hintergrund soll das Grundstück des geplanten Kindergartens vergrößert werden, indem die Grünflächen westlich (Maßnahmenfläche 1, Ausgleichsfläche) und südlich des Baufensters sowie die Fläche für Stellplätze östlich des Baufensters in die Planungen der Kindertagesstätte einbezogen werden. In der Folge werden externe Ausgleichsflächen hinzugezogen sowie die Flächen für Stellplätze verlagert. Weiterhin soll die Nutzungsschablone E als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden.

Am 30.06.2021 beschloss der Stadtrat weiterhin, in den beiden Nutzungsschablonen C die randlichen Baufenster der geplanten Reihenhäuser um jeweils 0,25m zu verbreitern, um den Anforderungen an die Wärme- und Schalldämmung gerecht zu werden (Änderungsbereiche 3 und 4). Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Reihenhäuser ggf. nicht zum selben Zeitpunkt errichtet werden.

Diese Planungsabsichten machen eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Eichenbach“ notwendig. Mit dem Bebauungsplan „In der Eichenbach, 1. Änderung“ wird der Ursprungsbebauungsplan somit an die geänderten Planungsabsichten der Stadt Gau-Algesheim angepasst.

Darüber hinaus sollen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung redaktionelle Änderungen des Ursprungsbebauungsplans vorgenommen werden, in diesem Zusammenhang werden Bemaßungen, ergänzende Abgrenzungen des Überschwemmungsgebiets des Welzbachs und die klarstellende Signatur eines Pflanzgebots (M7) in der Planzeichnung in der Planzeichnung dargestellt.

Weiterhin erfordert die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf eine Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Stadtrat Gau-Algesheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „In der Eichenbach, 1. Änderung“ am 24.02.2021 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

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 eines Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz; dieser wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

C GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Bebauungsplan „In der Eichenbach“ der Stadt Gau-Algesheim, Satzungsbeschluss 29.08.2018 (Planzeichnung, Textfestsetzung, Begründung sowie Fachbeitrag Naturschutz)
- Sämtliche dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegenden Gutachten
- Entwürfe KITA „In der Eichenbach“, Fischer I Summerer, Architekten sowie Ingenieurbüro Alfred Klabautschke, Januar 2021
- Erschließung Neubaugebiet "In der Eichenbach", Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Deckenhöhen- und Achsplan (15.03.2018) sowie Deckenhöhenpunktliste (02.08.2019), Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Umweltberichts als Teil B der Begründung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

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

2 Lage und Größe sowie Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt Gau-Algesheim westlich der Kreisstraße K 13 (Binger Straße). An den Geltungsbereich grenzt nach Osten hin Wohnbebauung an, nach Norden und Westen hin bestehen landwirtschaftlich und obstbaulich genutzte Flächen und nach Süden grenzen ein Wirtschaftsweg sowie der Bachverlauf des Welzbachs an.

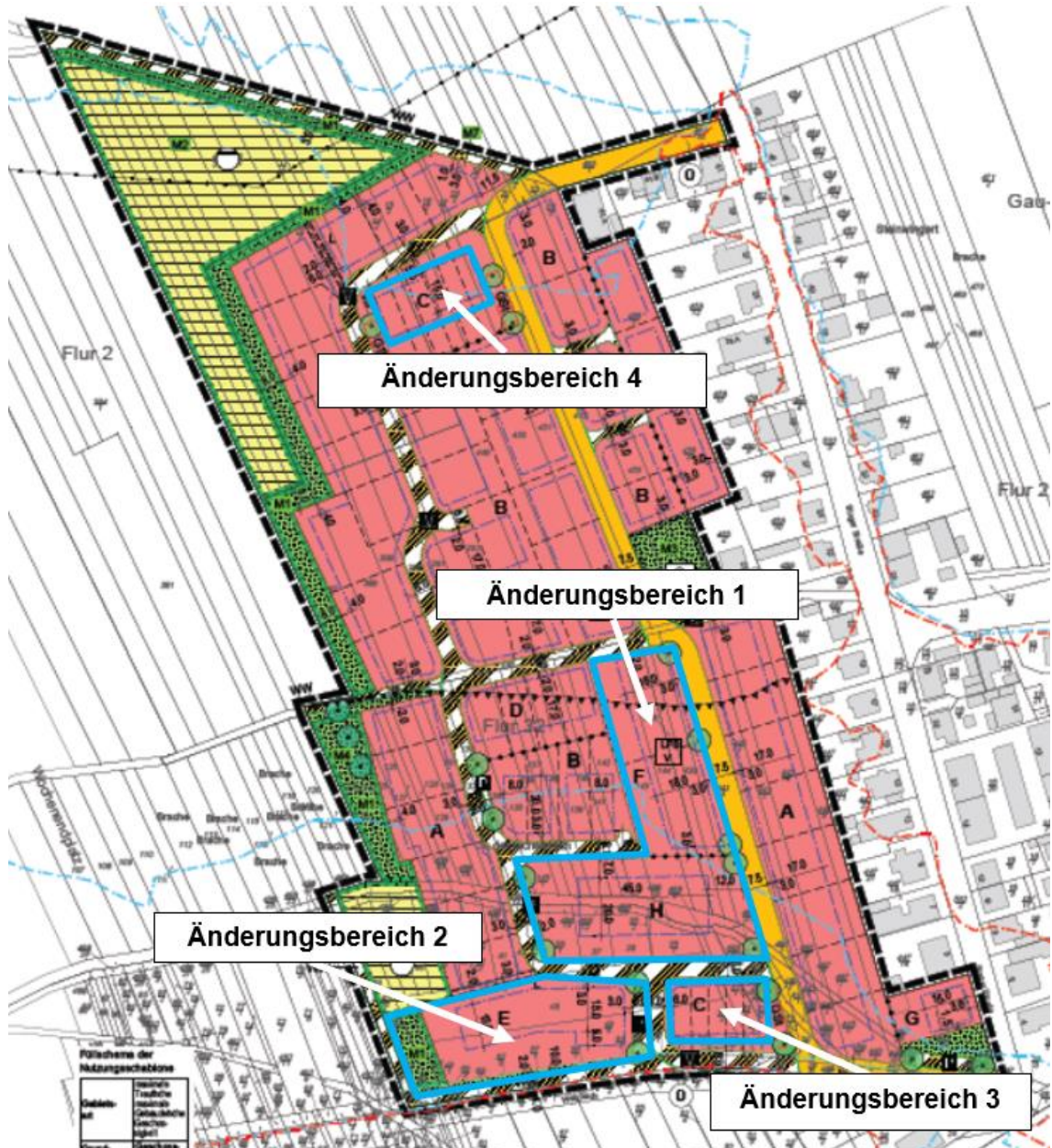


Ausschnitt aus der topographischen Karte, unmaßstäblich (Quelle: LANIS 2021).



Unmaßstäbliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „In der Eichenbach, 1. Änderung“, Darstellung BBP Kaiserslautern, 09/2021

Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 5,75 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000. Die benannten Änderungsbereiche der vorliegenden Änderung sind wie folgt abgegrenzt:



Ursprungsbebauungsplan „In der Eichenbach“ mit den hier in Rede stehenden Änderungsbereichen (blau gekennzeichnet) (Quelle: BBP 09/2018)

3 Bestandssituation

3.1 Nutzung und natürliche Situation

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein ehemals großflächiges, stark strukturiertes Obstanbaugebiet mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien und dazwischenliegenden und Ackerflächen. Basierend auf dem Bebauungsplan „In der Eichenbach“ wurden die Straßen bereits errichtet, die Baugrundstücke werden derzeit vorbereitet. Somit befinden sich im Änderungsbereich derzeit keine nennenswerten Gehölzstrukturen.

Nähere Erläuterungen zur ehemaligen sowie derzeitigen Bestandssituation im Geltungsbereich sind im Umweltbericht (Begründung - Teil B) dargelegt.



Abgrenzung des Geltungsbereichs im Luftbild, unmaßstäblich (Quelle: LANIS 07/2021).

3.2 Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist keine nennenswerten topografischen Unterschiede auf. Das Gelände ist als weitgehend eben zu betrachten, es fällt topografisch in nord-westlicher Richtung leicht ab. Es liegt auf einem Höhenniveau zwischen ca. 89 m über NN und ca. 92 m über NN.

D VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

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

1 Regionaler Raumordnungsplan

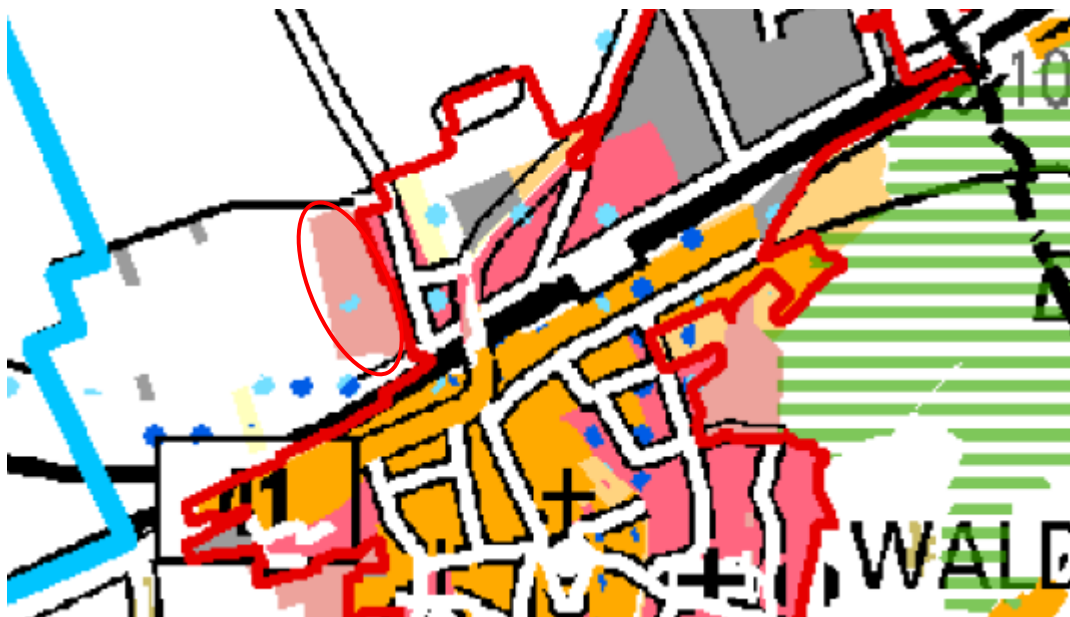
Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP Rheinhessen-Nahe in der Fassung 06/2016) wird der Geltungsbereich als „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“ und „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt. Östlich schließt eine „Siedlungsfläche Wohnen“ an.

Der Großraum um Gau-Algesheim ist als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist von dieser Ausweisung nicht betroffen.

In der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ als „Wohnbaufläche FNP“ gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.



Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Rhein-hessen-Nahe 06/2016



Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan 06/2016

Eine Abwägung der Belange der Regionalplanung hat bereits im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplans stattgefunden. Weiterhin wurde die Planungsgemeinschaft Rheinessen-Nahe im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „In der Eichenbach“ beteiligt.

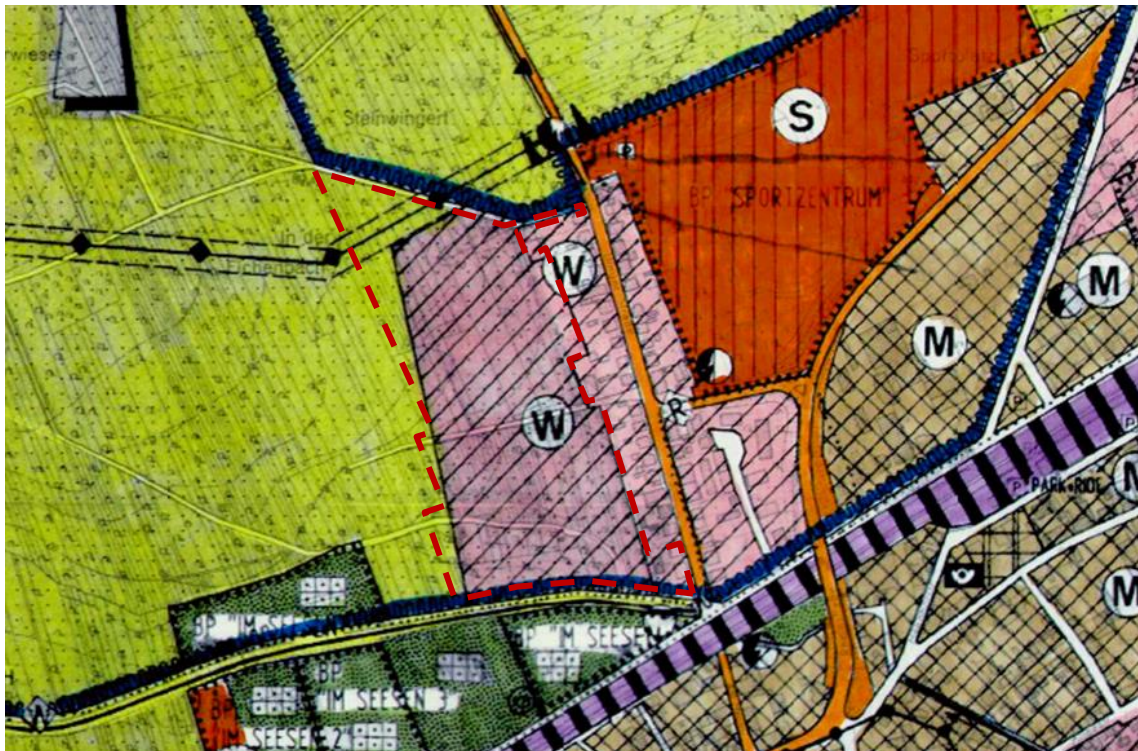
Somit ist vorliegend davon auszugehen, dass hinsichtlich der geplanten Nutzung kein Widerspruch zu regionalplanerischen Belangen besteht.

2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist die maßgebliche übergeordnete Planung. Er stellt den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans als geplante Wohnbaufläche dar. Geringfügige Modifikationen in der Abgrenzung des

Allgemeinen Wohngebiets entlang bestehender Grundstücksgrenzen sind vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB abgedeckt. Die nördlich der bestehenden Hochspannungsleitung liegenden Teilflächen (hierbei handelt es sich um die Restflächen von Grundstücken, die durch die Planung angeschnitten werden) sowie die Darstellung der Wohnbauflächen des FNP im Westen werden lediglich durch landespflegerische Ausgleichsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser überschritten und sind insofern von der Wohnbauflächendarstellung des FNP nicht betroffen. Diese Überschreitung wurde im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsbebauungsplan mit der Kreisverwaltung abgestimmt.

Die geänderten Festsetzungen der Änderungsbereiche 1,3 und 4 vorliegenden Bebauungsplanänderung sind somit aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf im Änderungsbereich 3 (Nutzungsschablone E) entwickelt sich jedoch nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim (ungefähre Abgrenzung der Änderungsbereiche ist rot gekennzeichnet) (Quelle: FNP VG Gau-Algesheim)

Für die Verwirklichung der Planungsüberlegungen der Stadt Gau-Algesheim ist daher eine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich der Nutzungsschablone E erforderlich. Diese Änderung wird derzeit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ein Bebauungsplan kann in diesem Zusammenhang gemäß § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB bekannt gemacht werden, bevor das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist. Der Bebauungsplan ist dann jedoch gemäß § 10 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

E FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

1.1 Auswirkungen auf Schutzgebiete und deren Verträglichkeit mit den Schutzziele

Die Ausweisung eines **Natura-2000 Gebietes** liegt für den Geltungsbereich selbst nicht vor.

Jedoch liegen nordöstlich und östlich in etwa 800 - 900 m Entfernung Teilflächen des ausgewiesenen Vogelschutzgebietes 6014-401 „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“. Das angeführte Vogelschutzgebiet ist aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

Für den Vogelschutz relevante Flächen, die in Zusammenhang mit dem oben genannten Vogelschutzgebiet stehen, liegen nördlich und westlich des Geltungsbereichs. Es handelt sich hierbei um das ehemals einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiet „Obstgebiet nördlich Gau-Algesheim“.

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

Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan eine Vogelschutzgebietsverträglichkeitseinschätzung durch das Büro Willigalla - Ökologische Gutachten (2016) durchgeführt mit dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben - den Bebauungsplan - unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen mittlere, nicht erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele und Zielarten dieses sogenannten „vogelschutzgebietsrelevanten Raumes“ ergeben. Somit ist das Vorhaben zulässig.

Etwa 1,8 km nördlich entlang des Rheins befindet sich zudem das ausgewiesene Vogelschutzgebiet VSG-6013-401 „Rheinaue Bingen-Ingelheim“. Aufgrund der Entfernung und der Verschiedenheit des Lebensraums zum Geltungsbereich bestehen hier durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Leitarten des VSG.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinheinisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2).

„Schutzzweck ist die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen; die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft; die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt.“¹

Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte gemäß BNatSchG wie Naturparke, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder pauschal geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

¹ www.naturschutz.rlp.de, Online-Abfrage 04/2015

1.2 Artenschutzrechtliche Belange

Mögliche Auswirkungen auf den Artenschutz sind, losgelöst von der Eingriffsregelung, zu betrachten.

Im Hinblick auf § 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ - Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, ergeben sich für den hier in Rede stehenden Planungsfall folgende Aspekte:

„Im Rahmen der faunistischen Erhebungen konnten im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insgesamt 34 Vogelarten, davon 22 als Brutvögel nachgewiesen werden. Des Weiteren wurden zwei streng geschützte Fledermausarten, eine besonders geschützte Amphibienart und eine geschützte Heuschreckenart registriert. Die Fledermäuse nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat und evtl. als Tagesquartier. Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten kann ausgeschlossen werden.“

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen

- Regelung der Bauzeit (Jahreszeit)
- Erhalt von unversiegelten Böden
- Festlegung der Bauweise der Neubauten

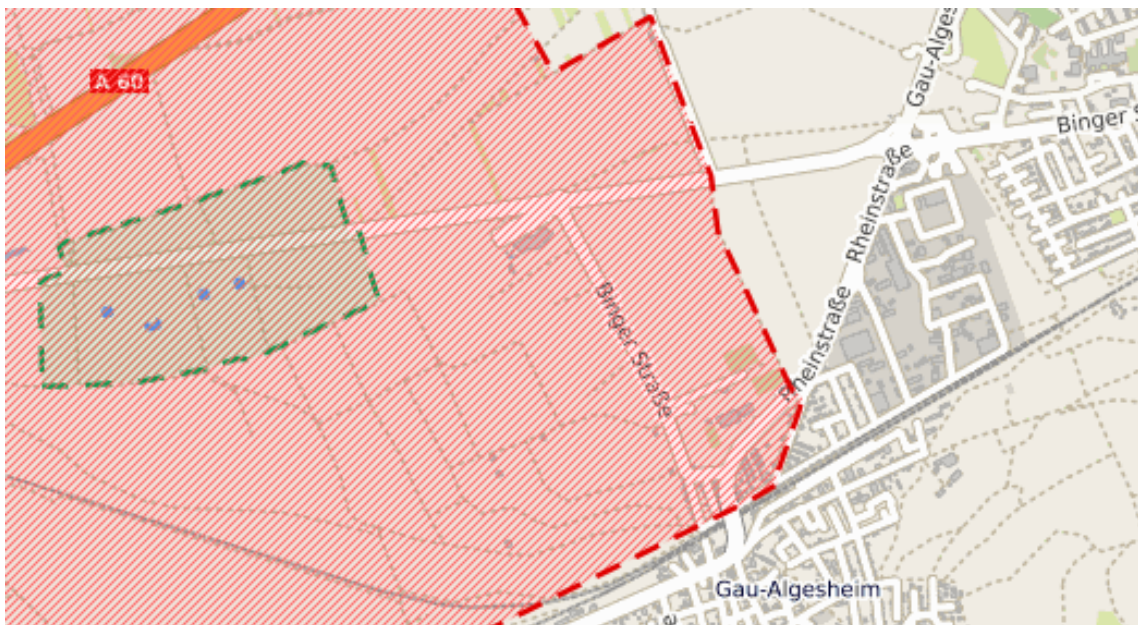
werden durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht erfüllt und das Vorhaben ist nach artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Es sind keine Befreiungen nach § 67 BNatSchG erforderlich.

2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 Trinkwasserschutzgebietsausweisung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz hat im Verfahren des Ursprungsbebauungsplans darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich in einem zugunsten der Stadtwerke Bingen abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet - Zone III (Festsetzungs-Nr.: 402160165, Name: Bingen-Gaulsheim) befindet.



Abgegrenztes Trinkwasserschutzgebiet (Festsetzungs-Nr.: 402160165, Name: Bingen-Gaulsheim)
www.geoportal-wasser.rlp.de, Online-Abfrage 06/2018

Zum Schutz des Grundwassers sind insbesondere nachfolgende im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mitgeteilten Beschränkungen und Hinweise zu beachten:

- Das Versickern von Niederschlagswasser mittels unterirdischer Versickerungsanlagen (insbesondere Versickerungsschächte und Rigolen) ist nicht zulässig, ebenso eine Beckenversickerung. Statthaft ist eine breitflächige Versickerung, verbunden mit den hydraulischen Grundlagen gem. ATV-A 138, unter der Einhaltung der Vorgabe $AU / AS \leq 5$.²
- Das Verwenden von Bodenmaterial und sonstigen mineralischen Abfällen (z.B. Bau- und Abbruchabfälle sowie hieraus hergestellter Recyclingbaustoffe) zur Herstellung technischer Bauwerke ist verboten. Ausgenommen hiervon sind mineralische Abfälle, deren Schadstoffgehalte die Zuordnungswerte Z 1.1 nach den Technischen Regeln der LAGA M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" einhalten.
- Beim Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsanlagen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu beachten.
- Sollte die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) vorgesehen werden, muss ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.

2.2 Überschwemmungsgebiet Welzbach

Der Geltungsbereich befindet sich in Teilen im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Welzbachs bei einem extremen Hochwasserereignis (sog. Risikogebiet im Sinne des § 73 WHG; hier: nachrichtliches Überschwemmungsgebiet).³ Dementsprechend hat eine nachrichtliche Übernahme des überschwemmungsgefährdeten Bereichs gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in der Bebauungsplanung zu erfolgen.

Gemäß § 78 c WHG ist auch in Risikogebieten der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen. Dies bedeutet,

- dass eine Errichtung von Heizölverbraucheranlagen verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- dass Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden sollten. Diese angepasste Bauweise lässt sich beispielsweise erreichen, durch einen Verzicht des Kellergeschosses und/oder Höherlegung des Eingangsbereichs, durch die Ausstattung von Gebäudegründungen und Kellerbereichen mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser.

In diesem Zusammenhang weist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz ergänzend auf nachfolgende Literatur hin:

- Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: MUFV, Mainz 2008).
- Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: BMVBS, 5. Auflage, Berlin, Juli 2013).

² Entwässerungskonzept, Ingenieurteam Günter Retzler, Idar-Oberstein, 03.08.2016

³ www.geoportal-wasser.rlp.de, Online-Abfrage 03/2016



Hochwassergefährdetes Gebiet (türkis, nachrichtliche Übernahme aus der Gefahrenkarte HQextrem des Landes Rheinland-Pfalz) sowie gesetzliches Überschwemmungsgebiet des Welzbaches (blau)
Quelle: Geoportal Wasser RLP 2016

2.3 Hinweise zu (baulichen) Anlagen innerhalb der Uferlinie des Welzbachs

Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft der Welzbach (Gewässer III. Ordnung). In diesem Zusammenhang bedarf im Regelfall gemäß § 31 LWG die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie des Gewässers entfernt sind, der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen.

2.4 Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wurde ein Entwässerungskonzept zum Ursprungsbebauungsplan erstellt. Dieses sieht vor, das Niederschlagswasser über drei Versickerungsanlagen zu entsorgen. Da das Baugebiet in einem abgegrenzten Wasserschutzgebiet liegt, ist nur eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone zulässig. Um das dazu erforderliche Verhältnis $Au / As \leq 5$ zu erreichen, werden die unterschiedlich großen Versickerungsanlagen mittels Überlauf miteinander verbunden, so dass ein Gesamtversickerungssystem entsteht.

Die Versickerung wurde auf ein 50-jähriges Regenereignis ausgelegt, so dass der Ausgleich der Wasserführung erfüllt ist.

Mit Schreiben vom 20.04.2017 wurde von der SGD mitgeteilt, dass der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim die unbefristete Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet In der Eichenbach in den Untergrund erteilt wird.

3 Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Geltungsbereich wurde im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten wurden die Schalleinwirkungen der südlich an den Geltungsbereich

angrenzenden Bahnstrecken sowie der Erschließungsstraßen im Geltungsbereich in die Planungsfläche ermittelt.⁴

Südlich des Geltungsbereichs verlaufen die beiden Bahnstrecken Bingen – Ingelheim und Gau-Algesheim – Ockenheim. Die von den Bahnstrecken ausgehenden Schallemissionen wurden auf Grundlage der Verkehrszahlen der Bahn AG ermittelt.

Weiterhin wurde das Verkehrsaufkommen der Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs anhand der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) ermittelt.

3.1 Schallimmissionen

Die ermittelten Schallemissionen der Bahnstrecken und der Erschließungsstraßen wurden in die Schallimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs umgerechnet. Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche wurden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeines Wohngebiet von tags von 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Durch die Bahnstrecken wird der schalltechnische Orientierungswert für die Tagzeit von 55 dB(A) in einem Abstand von der südlichen Grenze des Plangebiets von 125 m eingehalten. Im Nahbereich zu den Bahnstrecken wird ein Beurteilungspegel tags von 60 dB(A) nicht überschritten.

In der Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) im Nahbereich zur Bahn um bis zu 18 dB(A) sehr deutlich und auch an der nördlichen Planungsgrenze noch um 10 dB(A) überschritten.

Die Anforderungen der DIN 18005 werden damit nicht eingehalten, sondern sehr erheblich überschritten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind damit Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen erforderlich.

Durch den künftigen Straßenverkehr innerhalb der Planungsfläche werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts nicht überschritten, in nahezu der gesamten Fläche deutlich unterschritten, und damit eingehalten.“

3.2 Aktive Maßnahmen zum Schallschutz

Unmittelbar nördlich der Gleise befindet sich eine Lärmschutzwand, die im Nahbereich eine bis zu 10 dB(A) hohe Schallabschirmung bewirkt. Mit größerem Abstand verringert sich diese Schirmwirkung jedoch deutlich. Der Gutachter schreibt: „Es ist, auch mit Berücksichtigung des dazu erforderlichen Aufwandes, nicht sinnvoll die Wand zu erhöhen und/oder in Richtung Westen weiter zu führen“.

3.3 Passive Maßnahmen zum Schallschutz

Zur Minderung der nächtlichen Schienenverkehrsgeräusche erachtet der Gutachter passive Maßnahmen zum Schallschutz als erforderlich. Hierfür werden im Gutachten Lärmpegelbereiche dargestellt, anhand der Lärmpegelbereiche können die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ermittelt werden.

Die Lärmpegelbereiche wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

⁴ Gutachten Gau-Algesheim, Bebauungsplan „In der Eichenbach“ Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräusche, Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz, Wiesbaden 11/2016

4 Baugrund

Zur Beurteilung des Baugrunds wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Baugrundgutachten angefertigt.⁵ Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erschließung und Bebauung des untersuchten Geländes grundsätzlich möglich ist.

Der Gutachter fasst zusammen: *„Im Hinblick auf den Straßenbau ist davon auszugehen, dass das zu erstellende Erdplanum nach dem Abschieben des Oberbodens im steifen bis halbfesten Lehm liegt [...]. Deshalb ist ein zumindest bereichsweise erforderlicher Einbau eines Bodenaustauschpaketes von geschätzt 20-30 cm einzukalkulieren.“*

„Für die Bebauung ist von geringen bis mittleren Tragfähigkeiten des bindigen Untergrunds [...] auszugehen. Im Falle von Unterkellerungen werden jedoch Abdichtungsmaßnahmen gegen zeitweise aufstauende Sickerwässer erforderlich.“

Der Gutachter empfiehlt dringend, für die einzelnen Bauvorhaben entsprechend abgestimmte Baugrundgutachten anzufertigen.

5 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches verläuft eine 20-KV-Hochspannungsfreileitung. Die Leitungstrasse ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Mit Schreiben vom 03.04.2018 hat die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsbebauungsplans mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Fund einer römischen Münze bekannt ist und somit das Vorhandensein weiterer archäologischer Funde nicht ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung verweist sie auf angetroffene Funde von Zeltgräbchen eines neuzeitlichen Heerlagers im Geltungsbereich und wiederholt die bereits ergangene Empfehlung einer frühzeitigen geomagnetischen Voruntersuchung. Die Stadt beabsichtigt, eine geomagnetische Voruntersuchung für den Bereich des Kindergartens zu beauftragen.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte weist darauf hin, dass im Geltungsbereich fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt sind.

Vor diesem Hintergrund ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.

Sollten archäologische Befunde angetroffen werden, wird zum einen auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen, zum anderen sind diese durch die Fachbehörde wissenschaftlich zu dokumentieren und auszugraben, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz § 21 zum Tragen kommt.

6 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Boden-

⁵ Baugrundgutachten NBG „In der Eichenbach“ Gau-Algesheim, Geotechnik Büdinger Fein Welling GmbH, Gau-Algesheim 03.06.2016

veränderungen) liegen weder bei der Stadt Gau-Algesheim noch bei der Verbandsge-
meindeverwaltung vor.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Geltungsbereichs hat die
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirt-
schaft und Bodenschutz Mainz vorsorglich darauf hingewiesen, dass hierdurch ent-
standene Belastungen im Untergrund vorhanden sein könnten.

Eine vormalige Nutzung durch Weinbau im Geltungsbereich ist nicht bekannt, eine er-
gänzend durchgeführte Auswertung von Luftbildern (google earth 2000 - 2020) hat er-
geben, dass im Geltungsbereich in den vergangenen 20 Jahren keine Nutzung durch
Weinbau zu vermuten ist. Sollten sich Hinweise auf eine Nutzung durch Weinbau zei-
gen, so wird vorsorglich für diesen Fall eine Untersuchung des Oberbodens auf Kupfer
empfohlen.

7 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch
zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanun-
gen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht be-
kannt.

F ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem
Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach“.

Diesbezüglich gilt Folgendes: Der Bebauungsplan „In der Eichenbach, 1. Änderung“
ersetzt bzw. löst die rechtsverbindlich Vorgängerplanung in seinem räumlichen Gel-
tungsbereich in den Bereichen ab, in denen er abweichende Festsetzungen trifft.

G DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der vorliegenden Änderung liegen im Grundsatz dieselben städtebaulichen Zielvorga-
ben wie dem Ursprungsbebauungsplan zu Grunde.

Konkret hat die Änderung darüber hinaus die Schaffung planungsrechtlicher Voraus-
setzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Anpassung der Festset-
zungen in Teilbereichen des Ursprungsbebauungsplans für die Errichtung von Wohn-
gebäuden zum Ziel.

Der Ursprungsbebauungsplan „In der Eichenbach“ sowie seine erste Änderung sollen
eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Sie sollen
dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Le-
bensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Geltungsbereich soll dabei einer
Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürf-
nissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Vorrangiges städtebauliches Planungsziel
ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Ent-
wicklung des Gebietes, zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie die
Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte.
Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städte-
bauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Wohngebiet zur Wahrung der Anfor-
derungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),

Änderungsbereichs 1 festgesetzten Stellplätze, sollen zusammengefasst und in den Süden der Nutzungsschablone F verlagert werden.

Die Standorte der zu pflanzenden Straßenbäume werden an die geänderte Planung angepasst.

Weiterhin sieht die Stadt im südwestlichen Bereich des Änderungsbereichs 1 die Ausgestaltung eines kleinen Platzbereichs mit Sitzgelegenheit und Pflanzung eines Birnbauums vor.

Der durch die Überplanung der Maßnahmenfläche M1 entfallende Ausgleich wird gemeinsam mit dem durch die Erweiterung des Kindergartens erforderlich werdenden Ausgleich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Die beabsichtigte Bebauung in den Nutzungsschablonen C bleibt unverändert, hier ist die Errichtung von Reihenhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

H BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Hinweis: Im Folgenden werden lediglich die durch die vorliegende Änderung geänderten Festsetzungen begründet.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen Nr. 2.4.1 und 2.4.5 sowie 2.5.1 und 2.5.2

Für das **Allgemeine Wohngebiet** beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) unverändert 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls unverändert mit 0,8 bzw. auf den für den Mehrfamilienhausbau vorgesehenen Grundstücken (Nutzungsschablone F) mit 1,2 bestimmt. Sämtliche getroffenen Festsetzungen bewegen sich somit im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätsvolle Neubebauung schaffen, wobei die Höhe der künftigen Gebäude von entscheidender Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen ist.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Wohngebäude werden die max. zulässigen Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt, um der vorhandenen Bebauung in den umliegenden Straßen Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Neubebauung sowohl hinsichtlich ihrer Höhe als auch hinsichtlich ihrer Geschossigkeit zu erreichen. Die Begriffe „Traufhöhe“ und „Gebäudehöhe“ werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert. Die Gebäudehöhe wird hierbei für Gebäude mit geneigtem Dach und Pultdach unterschiedlich definiert, um ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude zu gewährleisten.

Die in den Textfestsetzungen festgesetzten max. Traufhöhen beziehen sich auf die Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die in den Textfestsetzun-

gen festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes.

Um eindeutige Bezugshöhen für die vorgesehenen Wand- und Gebäudehöhen zu definieren, beziehen sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf das Höhenniveau der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau der Erschließungsstraße, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie).

Die Höhenfestsetzungen im allgemeinen Wohngebiet erfahren keine Änderung. Durch die Erweiterung der Nutzungsschablone F im Bereich der vormals geplanten Wohneinrichtung für Menschen mit Beeinträchtigung ist in diesem Bereich nun jedoch ebenfalls eine dreigeschossige Bebauung möglich. Dies trägt der aktuellen Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern Rechnung und begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem Übergang der bereits im Ursprungsplan zulässigen Mehrfamilienhäusern zur geplanten Kindertagesstätte, die städtebaulich eine Sonderbauform darstellt.

Zur eindeutigen Bestimmtheit dieser Festsetzung wird jedoch der Deckenhöhenplan sowie die Deckenhöhenspunktliste der Straßenverkehrsfläche als Anlage zu den Textfestsetzungen beigelegt.

Im Bereich der **Flächen für den Gemeinbedarf** wird auf die Festsetzung von GRZ, GFZ sowie maximalen Trauf- und Gebäudehöhen verzichtet. Dies vor dem Hintergrund, dass die Anforderungen einer Kindertagesstätte stark von den Anforderungen des Wohnungsbaus abweichen und diesbezüglich ausreichende Flexibilität gewährt werden soll.

Die maximale Ausnutzung des Grundstücks wird über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche geregelt. Diese Festsetzung orientiert sich am ermittelten Flächenbedarf der Kindertagesstätte. Dieser Wert darf durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um den festgesetzten Wert überschritten werden.

Mit dieser Festsetzung wird die maximale Bebaubarkeit des Grundstücks gesteuert, weiterhin dient sie als Grundlage für die Ermittlung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Eine Festsetzung der GFZ sowie der maximaler Gebäudehöhen wird für diesen Bereich nicht getroffen, um die Flexibilität einer späteren zweigeschossigen Aufstockung des Gebäudes zu erhalten, sofern dies erforderlich werden sollte. Eine eventuelle Aufstockung des Gebäudes wird aus gestalterischer Sicht als vertretbar angesehen. Das Gebäude der Kindertagesstätte hebt sich in Kubatur und Gestaltung von den Ein- und Mehrfamilienhäusern ab und stellt eine Sonderbauform in dem Gebiet mit Wohngebäuden dar. So ist auch eine höhere Gebäudehöhe zu begründen, ohne dass das Gebäude das städtebauliche Gesamtbild des Gebiets stört. Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind gleichwohl zu beachten, die Berücksichtigung nachbarschützender Belange ist somit gewährleistet.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzung in der Planzeichnung

In den **Nutzungsschablonen C und F** wird an der Festsetzung der offenen Bauweise festgehalten. Zur Umsetzung des mit dem Bebauungsplan „In der Eichenbach“ verfolgten städtebaulichen Konzepts werden bereichsweise Festsetzungen über die Art der zulässigen Hausformen getroffen. So sind unverändert in der Nutzungsschablone F lediglich Einzelhäuser zulässig und in der Nutzungsschablone C lediglich Hausgruppen.

Die Beibehaltung dieser Festsetzungen passt sich in die im Bebauungsplan „In der Eichenbach“ anvisierte Auflockerung der Bauform vom Mehrfamilienhaus über Hausgruppen, Doppelhäuser bis hin zur Einzelhausbebauung ein. Die Ausweitung der Nutzungsschablone F soll angesichts der aktuellen Nachfrage auch die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern in städtebaulich vertretbarem Maß entlang der Straße „In der Eichenbach“ sowie zur geplanten Kindertagesstätte - die städtebaulich eine Sonderbauform darstellt - hin ermöglichen.

Die Lage und Dimensionierung der Baufenster wird an die geänderte Planungsabsicht angepasst.

Der Erhalt der Festlegung der abweichenden Bauweise a2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO) in Bereich mit **Nutzungsschablone E** trägt dem Umstand Rechnung, dass in diesem Bereich die Ansiedlung der in Rede stehenden Kindertagesstätte möglich sein soll. Um hierfür die erforderliche Flexibilität zu wahren, werden im Bereich mit Nutzungsschablone E auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen.

In den **Nutzungsschablonen C** werden die Baufenster auf den randlichen Grundstücken um jeweils 0,25m verbreitert, um den Anforderungen an die Wärme- und Schalldämmung gerecht zu werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Reihenhäuser ggf. nicht zum selben Zeitpunkt errichtet werden.

1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Festsetzungen Nr. 4.1.1

Die Einschränkungen zur Nutzung der Gebäudevorzonen werden im Allgemeinen Wohngebiet getroffen, ein unkontrolliertes "Zubauen" der Garten- und Vorgartenzonen zu verhindern.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf gelten die Einschränkungen zur Nutzung der Gebäudevorzonen nicht, um ausreichende Möglichkeiten zur Gestaltung des Außenbereichs der Kindertagesstätte zu schaffen (Spielgräte, Hochbeete, etc.). Diese Nutzungen entsprechen dem gestalterischen Gesamtbild der Nutzung als Kindertagesstätte, es ergibt sich kein Erfordernis für den Ausschluss in den Gebäudevorzonen.

1.4 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Nutzungsschablone E wird als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. In der Stadt Gau-Algesheim besteht ein hoher Bedarf an Plätzen für die Kinderbetreuung, die Festsetzung belegt den Planungswillen der Stadt, auf dieser Fläche eine Kindertagesstätte zu errichten. Die Anlage befindet sich bereits in Planung.

Diese Festsetzung wird weiterhin getroffen, da sie ein höheres Maß an Flexibilität hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gewährleistet.

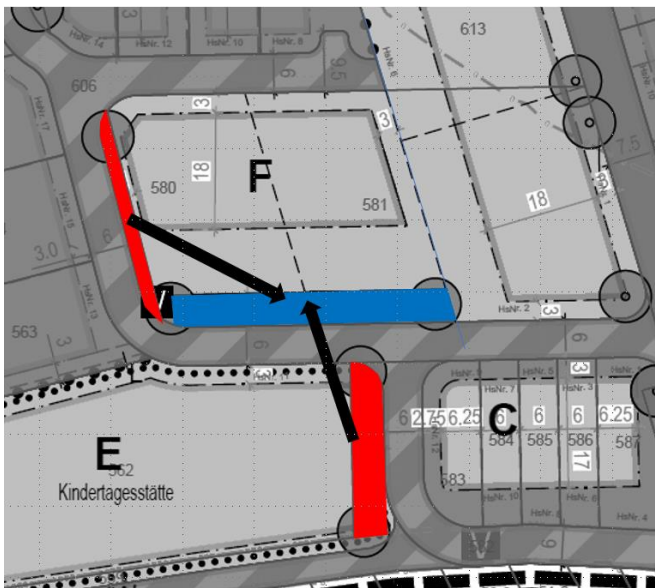
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist hingegen keine Flexibilität gegeben, die Nutzung der Fläche ist mit dieser Festsetzung auf die alleinige Nutzung als Kindertagesstätte beschränkt. Seitens der Stadt wird keine Notwendigkeit für weitere Nutzungsmöglichkeiten gesehen, da die langfristige Erforderlichkeit für die Nutzung dieser Fläche als Kindertagesstätte gesehen wird.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Festsetzung in der Planzeichnung

Der durch die Neubebauung entstehende Parkraumbedarf ist auf den Grundstücken abzudecken. Ergänzend hierzu werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Deckung des Parkraumbedarfs für Besucher durch Festsetzung öffentlicher Parkplätze getroffen.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Stellplätze im Osten der Nutzungsschablone E werden in der vorliegenden Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die ursprünglich geplanten Stellplätze werden nunmehr wie in folgender Abbildung dargestellt festgesetzt.



Verlagerung der öffentlichen Stellplätze, Skizze BBP Kaiserslautern, 09/2021

Diese Stellplätze dienen den Besuchern des Gebiets sowie der Kindertagesstätte.

Diese Planung wurde bereits mit dem Erschließungsplaner abgestimmt.

Weiterhin beabsichtigt die Stadt, westlich angrenzend an die Stellplatzfläche einen kleinen Platzbereich mit Sitzgelegenheit und Pflanzung eines Birnbaums zu verwirklichen. Vor diesem Hintergrund ist die in Rede stehende Fläche als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Fläche ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

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

Die Zulassung eines Eingriffs nach § 14 BNatSchG bedarf gem. § 15 BNatSchG vorab einer Darstellung der vorgesehenen Veränderungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe. Die Integration der Belange

von Natur und Landschaft erfolgte bereits auf der Grundlage des Fachbeitrags Naturschutz zum Ursprungsbebauungsplanes sowie auf Grundlage des Umweltberichts mit integrierter Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung als Teil B der Begründung der hier in Rede stehenden Änderungsplanung. Der Umweltbericht enthält weiterhin ein entsprechendes Maßnahmenkonzept zur Kompensation der durch die Änderungsplanung entstehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans „In der Eichenbach“ festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft besitzen weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Maßnahme M1 – Nutzungsschablone E orientiert sich dabei eng an der bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes getroffenen Festsetzung M1 und dient neben dem Ausgleich entstehender Eingriffe u.a. auch der Eingrünung / Abgrenzung des Geltungsbereichs zur freien Landschaft sowie als Blendschutz für den angrenzenden vogelschutzgebietsrelevanten Raum.

Bei Maßnahme M6 erfolgt eine Anpassung der Rasensaatgutmischung in Nutzungsschablone E im Hinblick auf die Nutzung als Außenspielbereich der Kindertagesstätte und die daraus resultierende höhere Beanspruchung der Rasenfläche.

Um eine angemessene grünordnerische Qualität und somit auch einen Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas zu erreichen, wird weiterhin ein Verbot von Stein- und Kiesvorgärten festgesetzt.

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

Die Eingriffe werden im Bebauungsplan den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

1.8 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Um den Flächenabzug für die Straßenverkehrsflächen möglichst gering zu halten, wurde bestimmt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auch auf den Baugrundstücken zulässig sind. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt hierbei grundsätzlich gewahrt.

Zur eindeutigen Bestimmtheit dieser Festsetzung wird der Deckenhöhenplan der Straßenverkehrsfläche als Anlage zu den Textfestsetzungen beigefügt

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan: hier Örtliche Bauvorschriften der Stadt Gau-Algesheim

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Festsetzung der zulässigen Dachformen

Festsetzung in der Planzeichnung

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Festsetzungen der Dachformen als nicht erforderlich angesehen. Das Gebäude des Kindergartens wird aufgrund seiner Gestaltung und Kubatur eine Sonderbauform im Wohngebiet darstellen. Vor diesem Hintergrund wird es als vertretbar angesehen, wenn sich ggf. ebenfalls die Dachform von der umgebenden Bebauung unterscheidet.

2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Bezüglich der Zahl der notwendigen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Gau-Algesheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze in der jeweils rechtsgültigen Fassung verwiesen. Ein weiteres Regelungserfordernis wird nicht gesehen.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die der Umsetzung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen dienen, zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, jedoch aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, sind als Hinweise ohne Festsetzungscharakter im Nachgang zu den Textfestsetzungen in Kapitel C abgedruckt.

Der getroffene Hinweis bezüglich der DIN-Vorschriften und sonstige Regelwerke dient der Information der Öffentlichkeit darüber, wie, wo oder über welche Bezugsquellen die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und Regelwerke eingesehen werden können.

I WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

In der Begründung zur Ursprungsfassung des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ wurden die Auswirkungen des Ursprungsbebauungsplans dargelegt. Ergänzend werden nachfolgend die Auswirkungen der Änderungsplanung dargestellt.

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

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung in Ergänzung zu den in der Begründung zur Ursprungsfassung des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ dargelegten Auswirkungen insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet:

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung im Geltungsbereich bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Daher ist bei der Planung darauf zu achten, dass der Geltungsbereich so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen herrschen. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die Planänderung umfasst die Änderung der Baufenster und Nutzungsschablonen, um statt der geplanten Wohneinrichtung für Menschen mit Beeinträchtigung die Errichtung von Ein- oder Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Weiterhin wird mit der Vergrößerung der Baufenster in den Nutzungsschablonen C den Belangen insbesondere der Wärme- und Schalldämmung Rechnung getragen. Dies widerspricht nicht den gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen.

Ebenso widerspricht die geplante Ausweitung der Flächen für die Kindertagesstätte nicht den genannten Zielen.

1.2 Schallschutz

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten wurden auf der Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen die Lärmimmissionen untersucht, die durch die Bahnstrecken südlich des Plangebietes auf das Plangebiet einwirken sowie die Lärmemissionen der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Werte die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich machen (Lärmpegelbereiche). Mit diesen Festsetzungen wird somit den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

Ergänzend wird angemerkt, dass den Verkehrslärmeinwirkungen eine „freie Schallausbreitung“ zugrunde gelegt wurde, d.h. es können durch eine spätere Bebauung des Plangebietes Abweichungen hiervon eintreten, die dazu führen können, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich werden.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass die Außenbereiche durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen keinen Schutz vor Schalleinwirkungen erfahren.

Ergänzend sei bezüglich des Schallschutzes darauf hingewiesen, dass auch die Erweiterung der Fläche für die Kindertagesstätte keine Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte durch den Hol- und Bringverkehr gefürchtet wird. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des vorliegenden Gutachtens, das zu dem Ergebnis kommt: „Durch den künftigen Straßenverkehr innerhalb der Planungsfläche werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts nicht überschritten, in nahezu der gesamten Fläche deutlich unterschritten, und damit eingehalten.“⁶ Auch im Vorentwurf des Ursprungsbebauungsplans, der dem Gutachten zugrunde lag, war ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und somit unter anderem die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig.

⁶ Gutachten Gau-Algesheim, Bebauungsplan „In der Eichenbach“ Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsräusche, Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz, Wiesbaden 11/2016

1.3 Altlasten

Weder bei der Stadt, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gau- Algesheim liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würde.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz umgehend zu informieren.

Auf ggf. auftretende Belastungen im Boden aufgrund der landwirtschaftlichen oder weinbaulichen Vornutzung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

1.4 Radonvorsorge

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem lokal auch erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) und seltener hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) ermittelt wurde.

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Gelände des Bebauungsplans befindet sich zum überwiegenden Teil in Privatbesitz. Flächendeckende Radonmessungen in der Bodenluft sind zum derzeitigen Zeitpunkt vor Aufgabe der bestehenden Nutzungen und Abbruch der bestehenden Baulichkeiten nicht möglich. Eine verbindliche Festsetzung ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 BauGB nicht möglich. Daher erfolgt lediglich ein Hinweis.

1.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gewährleistet.

Der bauliche Brandschutz für die geplanten Gebäude ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Durch die Vergrößerung der Flächen für Mehrfamilienhäuser (Nutzungsschablone F) ist eine Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung möglich. Des Weiteren kann ein Angebot an attraktiven Mietobjekten im Gebiet geschaffen werden.

Somit kann auf die aktuelle Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen reagiert und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei weiteren Planungen berücksichtigt werden.

3 Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Vergrößerung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Anpassung der Festsetzungen für die Kindertagesstätte ermöglichen die Schaffung einer höheren Anzahl an Plätzen für die Kinderbetreuung und trägt dem gestiegenen Bedarf nach Kindergartenplätzen in der Stadt Gau-Algesheim Rechnung.

Im Kontext der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ getroffenen Festsetzungen ist zusammenfassend festzustellen, dass den Belangen der Kinderfreundlichkeit im Geltungsbereich ausreichend Rechnung getragen wird.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie die getroffenen Festsetzungen zur Bauweise erlauben darüber hinaus die Möglichkeit der eventuellen Ansiedlung von weiteren dem Gebiet dienenden Einrichtungen.

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

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Eichenbach“ ist der Fund einer römischen Münze sowie die Funde von Zeltgräbchen eines neuzeitlichen Heerlagers bekannt, daher kann das Vorhandensein weiterer archäologischer Funde auch im vorliegenden Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass zum einen der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie anzuzeigen ist, zum anderen wird eine frühzeitige geomagnetische Prospektion des Geländes empfohlen, um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden.

Sollten archäologische Befunde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen und darauf, dass die Befunde diese durch die Fachbehörde wissenschaftlich zu dokumentieren und auszugraben sind.

5 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite werden in der vorliegenden Änderung die im Ursprungsbebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen vorhandenen Regelungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht verändert.

Ebenso wurden in diesem Bereich die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen übernommen. Die Festsetzungen der Nutzungsschablone F wurden auf den Bereich der vormaligen Nutzungsschablone H übertragen. Dies wird vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzepts sowie angesichts der Lage im Übergang zur Kindertagesstätte - die städtebaulich eine Sonderbauform darstellt - als begründet angesehen, negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch die Änderung nicht zu fürchten.

Im Bereich der Kindertagesstätte wurden die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe sowie zu den zulässigen Dachformen gestrichen. Eine Regelung der Dachformen wird in diesem Bereich als nicht erforderlich angesehen. Das Gebäude des Kindergartens wird aufgrund seiner Gestaltung und Kubatur eine Sonderbauform im Wohngebiet darstellen. Vor diesem Hintergrund wird es als vertretbar angesehen, wenn sich ggf. ebenfalls die Dachform von der umgebenden Bebauung unterscheidet.

Die Planungspraxis zeigt, dass weiterhin die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe im Bereich von Flächen für den Gemeinbedarf nicht erforderlich ist. Öffentliche Einrichtungen heben sich in Kubatur und Gestaltung in der Regel von den Ein- und

Mehrfamilienhäusern ab und stellen eine Sonderbauform dar. So ist auch eine höhere Gebäudehöhe zu begründen, ohne dass das Gebäude das städtebauliche Gesamtbild des Gebiets stört. Gleichzeitig wird der Stadt somit die erforderliche Flexibilität bei der Planung der Gebäude eingeräumt. Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung sind gleichwohl einzuhalten.

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

An dieser Stelle wird vollumfänglich auf den Umweltbericht als Teil B der Begründung verwiesen.

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

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und teilweise Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die Entwässerung des Geltungsbereichs erfolgt im Trennsystem.

Zum Schutz bestehender Leitungen wird im Ursprungsbebauungsplan auf die einschlägigen Vorschriften und Abstandsempfehlungen sowie ggf. erforderliche Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen.

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

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

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass ein Großteil des Geltungsbereichs im Risikogebiet des Welzbachs liegt, es sich um eine Bebauung in direktem Siedlungszusammenhang handelt und dass es bautechnische Möglichkeiten gibt, die maßgeblich dazu beitragen können erhebliche Schäden zu vermeiden, hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, an der vorliegenden Planung und somit auch an einer städtebaulichen Entwicklung des Gebiets festzuhalten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung von Leben und Gesundheit nicht gesehen wurde.

Zur Vermeidung von Auswirkungen hat sich die Stadt Gau-Algesheim jedoch dafür ausgesprochen, die von den Wasserbehörden im Aufstellungsverfahren abgegebenen Hinweise und Empfehlungen für Baumaßnahmen in Risikogebieten als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

J PLANVERWIRKLICHUNG

1 Maßnahmen zur Realisierung der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans fand eine öffentliche Umlegung statt, die Grundstücke wurden entsprechend des Bebauungsplans parzelliert. Die Flächen innerhalb der Änderungsbereiche der vorliegenden Bebauungsplanänderung befinden sich großteils im Eigentum der Stadt Gau-Algesheim. Öffentliche Straßenflächen, die eine Umlegung erforderlich machen könnten, sind von der Änderungsplanung nicht betroffen. Vor diesem Hintergrund sind zur Umsetzung des Bebauungsplans keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung des Geländes dienen.

2 Kosten der Bauleitplanung

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.