

Ortsgemeinde Ockenheim
Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Begründung zum Bebauungsplan „Ortsmitte“

Stand: 06.09.2021

Bearbeitet durch: Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Bestandssituation	5
3	Flächennutzungsplan	11
4	Planinhalte / Nutzungskonzept	12
5	Landschaftsplanerische Belange	15
5.1	Durchführung des Verfahrens nach § 13 a (1) BauGB	15
5.2	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung sowie Nicht-Notwendigkeit eines Umweltberichts	16
6	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	18

I Städtebauliche Begründung

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Ockenheim der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim hat mit Satzungsbeschluss vom 01.09.2021 im Bereich des alten Ortskerns, angrenzend an eine bereits vorhandene Freifläche für öffentliche Zwecke, den Bebauungsplan „Ortsmitte“ aufgestellt, um die Ortsmitte, welche bereits teilweise für öffentliche Veranstaltungen der Ortsgemeinde genutzt wird, zu erweitern. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 204/1, 205/3, 234/1 und 205/1, Flur 1 der Gemarkung Ockenheim.

Der Ortsgemeinderat hat am 22.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ beschlossen, um die planungsrechtliche Grundlage für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Nutzung – Dorfplatz und Multifunktionsgebäude“ zu schaffen. Gleichzeitig soll ein bereits bestehender, öffentlicher Parkplatz planungsrechtlich gesichert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. § 13 a BauGB ohne frühzeitige Beteiligung. Ein Umweltbericht ist ebenfalls aufgrund der gewählten Verfahrensart nicht notwendig.

Die Offenlage der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.03.2020 bis einschließlich 20.04.2020 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden wurde mit Schreiben vom 18.03.2020 bis einschließlich 20.04.2020 durchgeführt.

Aufgrund von Änderungen in der Planung und der gewünschten Planungssicherheit wurde eine erneute Beteiligung bzw. Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 03.12.2020 bis einschließlich 18.12.2020 durchgeführt. Die Standortwahl ergibt sich aus der angrenzenden Fläche entlang der Bahnhofstraße, bestehend aus drei kleinen Unterständen und der Überdachung durch ein Membrandach, die bereits in der Vergangenheit zum Mittelpunkt verschiedener kleinerer Veranstaltungen wurde. Der Platz ist jedoch durch die vorhandene Straße sowie die Bestandsbebauung in der Fläche begrenzt.

Die Nutzung der bestehenden Fläche hat den Bedarf sowie den Wunsch der Bewohner Ockenheims nach einer Erweiterung geweckt. Unter anderem besteht die Notwendigkeit nach einer WC-Anlage. Da die vorhandenen Unterstände nicht barrierefrei (ebenerdig) sind, soll zudem ein barrierefreier, erreichbarer Unterstand geschaffen werden.

Daher hat die Ortsgemeinde das angrenzende Gebäude der ehemaligen Sparkasse (Bahnhofstraße 18 und 20) erworben. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich im November 2020 abgerissen. Dies erfolgte auf Empfehlung der ADD und Kreisverwaltung Mainz-Bingen vor dem Hintergrund den vorhandenen Freiraum schließlich zu einem Dorfmittelpunkt zu erweitern. Der Rückbau des Gebäudes ermöglicht eine zusammenhängende Freifläche bis zum Bürgersteig. Dieser soll als Treffpunkt in der Ortsmitte dienen. Hierdurch werden das soziale Leben sowie die Traditionen in Ockenheim weiter gestärkt, um die Ortsgemeinde auch im Hinblick auf den demografischen Wandel attraktiv für die Bewohner und Neubürger zu machen. Neben dem bereits erfolgten Abriss des Sparkassengebäudes, sieht die Ortsgemeinde den Umbau des historischen Gebäudes „Anwesen Feser“ (Bahnhofstraße 24) zu einer multifunktionalen Begegnungsstätte vor, welches im Rahmen von Heimatfesten genutzt werden soll. Durch die Neugestaltung sollen darüber hinaus Parkmöglichkeiten geschaffen werden, die öffentlich genutzt werden können. Ein neuer Anbau an das Haus Feser soll als Stuhllager dienen. Die Begründung des Platzes wird auf der nachfolgenden Planungsebene noch abschließend festgelegt. Geplant ist u.a. das Pflanzen eines mittelgroßen, standortgerechten Laubbaums.

06.09.2021

Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskerns von Ockenheim entlang der Bahnhofstraße.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Quelle: Planzeichnung des Bebauungsplans erstellt durch Karst Ingenieure GmbH auf der katasteramtlichen Datengrundlage der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz) (unmaßstäbliche Darstellung)

Das Vorhaben dient der Nachverdichtung und somit einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB.

Es handelt sich vorliegend um kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Dies wurde vorab bereits mit der Kreisverwaltung Mainz-Bingen abgestimmt. Die in Rede stehende Fläche für die geplante Ortsmitte ist bereits fast vollständig versiegelt bzw. geschottert. Die Größe der zulässigen Grundfläche entspricht den Vorgaben des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 20.03.2020 bis einschließlich 20.04.2020 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden fand mit Schreiben vom 18.03.2020 bis einschließlich 20.04.2020 statt. Im Zeitraum vom 03.12.2020 bis einschließlich 18.12.2020 fand eine erneute Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB statt.

2 Bestandssituation

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 204/1, 205/3, 234/1 und 205/1, Flur 1 der Gemarkung Ockenheim.

Die Standortwahl ergibt sich aus der gegenüberliegenden Fläche (Flurstück 115, Flur 1) an der Bahnhofstraße, die bereits in der Vergangenheit zum Mittelpunkt verschiedener kleinerer Veranstaltungen wurde. Im Bestand sind drei Unterstände und ein Membrandach vorhanden. Der Platz wird durch die vorhandene Straße sowie die Bestandsbebauung in der Fläche begrenzt. Gleichzeitig wird das Plangebiet durch Leitungen der EWR Netz GmbH berührt (vgl. Hinweise zum Bebauungsplan). Im Bereich des Flurstücks Nr. 205/3, Flur 1 befindet sich eine Versorgungsleitung (Wasser, PVC DN 100) der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH, welche die angrenzenden Gebäude Nr. 24 sowie das bisherige Haus Nr. 18-20 über Hausanschlussleitungen versorgt. (vgl. Hinweise zum Bebauungsplan).



Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: Geltungsbereichsabgrenzung durch die Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim auf der katasteramtlichen Datengrundlage der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz) (unmaßstäbliche Darstellung)

Die Ortsgemeinde hat das angrenzende Gebäude der ehemaligen Sparkasse (Bahnhofstraße 18 und 20) erworben und zwischenzeitlich abgerissen.. Darüber hinaus wird der Umbau des im Plangebiet vorhandenen historischen Gebäudes „Anwesen Feser“ (Bahnhofstraße 24) zu einer multifunktionalen Begegnungsstätte vorgesehen. Außerdem wird innerhalb des Plangebiets ein öffentlicher Parkplatz planungsrechtlich gesichert. Der öffentliche Parkplatz besteht bereits seit 2018 als geschotterte Fläche. Die Fläche war davor nahezu vollversiegelt und mit Gebäuden bestanden.

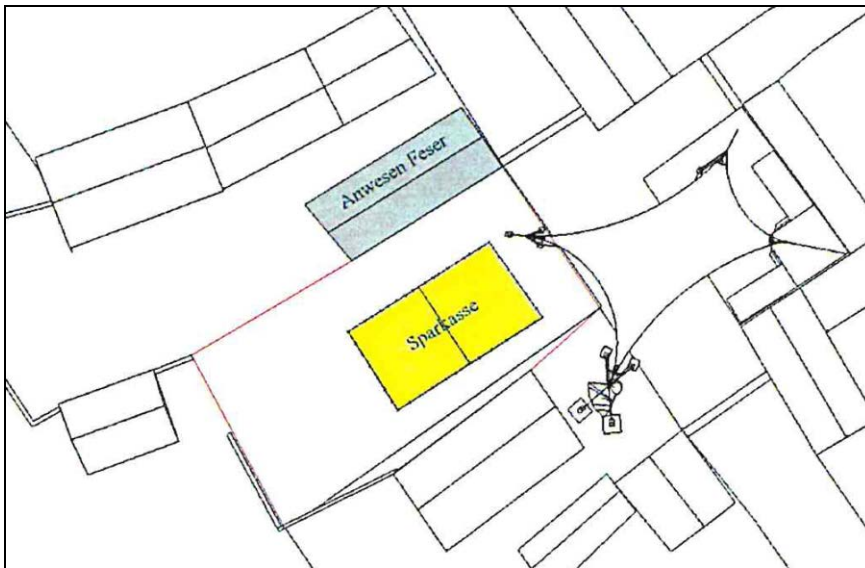


Abbildung 3: Bestandssituation vor Abriss (Quelle: Architekturbüro Reinhold Gallé) (unmaßstäbliche Darstellung)



Abbildung 4: Sicht auf die bestehende Freifläche (Flurstück 115) sowie die Bahnhofstraße angrenzend an das Plangebiet (Quelle: Foto der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim, Stand: März 2020).



Abbildung 5: Sicht von der gegenüberliegenden Straßenseite (Flurstück 115) auf das Plangebiet
(Quelle: Foto der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim, Stand: März 2020).

Abbildung 4 zeigt die Sicht auf das Plangebiet angrenzend an die vorbeiführende Bahnhofstraße. Das auf dem Foto mittlere Gebäude ist das ehemalige Sparkassengebäude, welches bereits abgerissen wurde (vgl. Abbildung 6). Rechts davon ist das historische Gebäude zu sehen, welches im Zuge der Maßnahme umgebaut werden soll.



Abbildung 6: Foto nach Abriss des ehemaligen Sparkassengebäudes (Quelle: Hr. Bürgermeister Müller, Stand: November 2020).



Abbildung 7: Foto des hinteren Bereichs der Parzelle 234/1, welche im Bebauungsplan als öffentliche Parkfläche festgesetzt wird. (Quelle: Foto der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim, Stand: März 2020).



Abbildung 8: Foto auf den hinteren Bereich des Sparkassengebäudes der Parzelle 204/1, welche zukünftig zur Ortsmitte umgestaltet wird. (Quelle: Foto der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim, Stand: März 2020).

Die Fläche des Plangebietes ist bereits überwiegend versiegelt sowie geschottert.



Abbildung 9: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Geografisches Informationssystem der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim auf Grundlage der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz).

3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim ist das in Rede stehende Plangebiet des Bebauungsplans in der Ortsgemeinde Ockenheim als Mischbaufläche dargestellt. Da im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 5 mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Nutzung – Dorfplatz und Multifunktionsgebäude“ festgesetzt wird, besteht somit keine vollständige Deckungsgleichheit mit dem Flächennutzungsplan, so dass der Bebauungsplan nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Gleichzeitig wird die Fläche in der anstehenden geplanten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

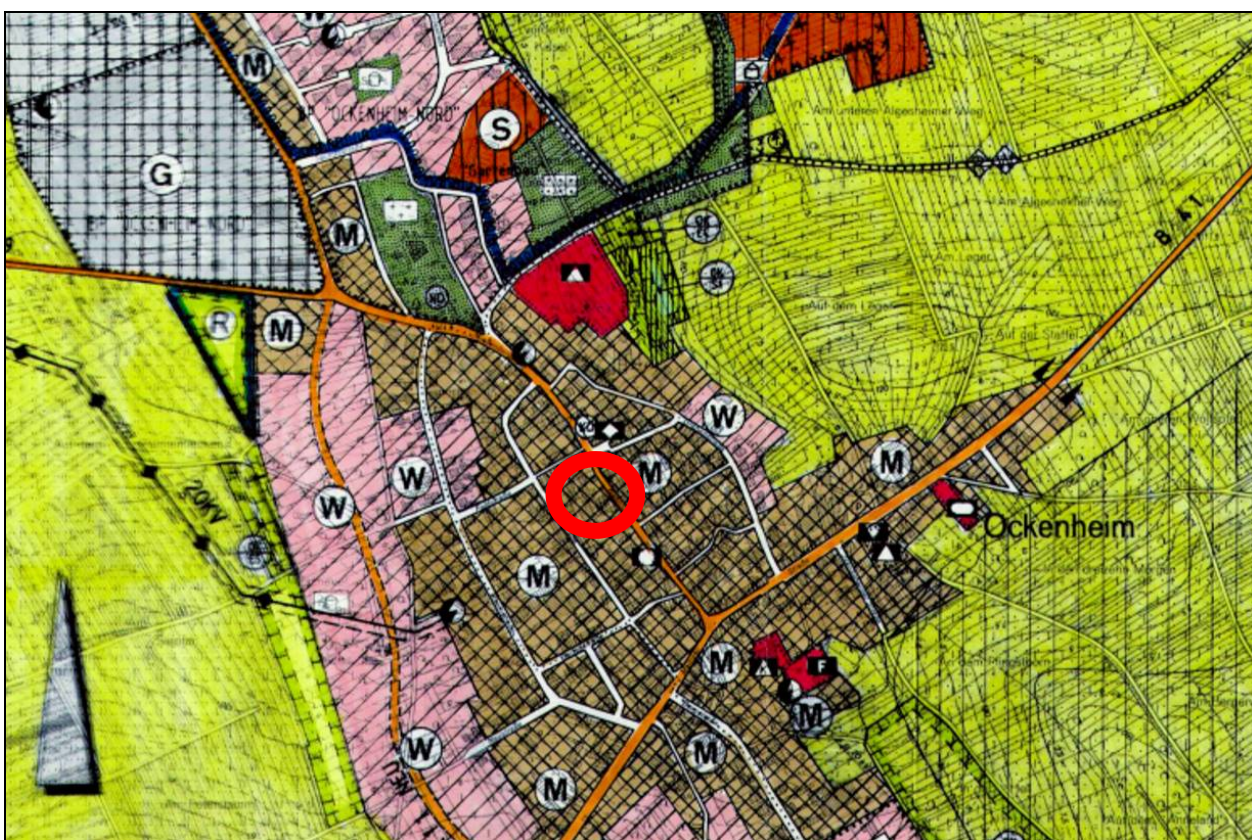


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim (unmaßstäbliche Darstellung)

4 Planinhalte / Nutzungskonzept

Der Ortsgemeinderat hat am 01.09.2021 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Ortsmitte“ gefasst, um die planungsrechtliche Grundlage für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Nutzung – Dorfplatz und Multifunktionsgebäude“ zu schaffen.

Die Nutzung der bestehenden Fläche der gegenüberliegenden Parzelle 115 hat den Bedarf sowie den Wunsch der Bewohner Ockenheims nach einer Erweiterung geweckt. Unter anderem besteht die Notwendigkeit nach einer WC-Anlage. Da die vorhandenen drei Unterstände nicht barrierefrei (ebenerdig) sind, soll zudem eine barrierefreie, erreichbare Fläche geschaffen werden.

Daher hat die Ortsgemeinde das angrenzende Gebäude der ehemaligen Sparkasse (Bahnhofstraße 18 und 20) erworben. Das Gebäude wurde bereits im November 2020 auf Empfehlung von ADD und Kreisverwaltung Mainz-Bingen abgerissen um den vorhandenen Freiraum schließlich zu einem Dorfmittelpunkt zu erweitern. Der Rückbau des Gebäudes ermöglicht eine zusammenhängende Freifläche bis zum Bürgersteig. Dieser soll als Treffpunkt in der Ortsmitte dienen. Hierdurch werden das soziale Leben sowie die Traditionen in Ockenheim weiter gestärkt, um die Ortsgemeinde auch im Hinblick auf den demografischen Wandel attraktiv für die Bewohner und Neubürger zu machen.

Neben dem bereits erfolgten Abriss des ehemaligen Sparkassengebäudes (Bahnhofstraße 18 und 20) sieht die Ortsgemeinde den Umbau des historischen Gebäudes „Anwesen Feser“ (Bahnhofstraße 24) zu einer multifunktionalen Begegnungsstätte vor, welches verstärkt im Rahmen von Heimatfesten genutzt werden soll. Durch die Neugestaltung sollen darüber hinaus Parkmöglichkeiten geschaffen werden, die öffentlich genutzt werden können. Der Parkplatz ist bereits geschottert hergestellt und soll planungsrechtlich gesichert werden. Eine erhöhte Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Zustand ergibt sich hierdurch nicht.

Ein neuer Anbau an das Haus Feser soll als Stuhllager dienen. Die Begrünung des Platzes wird auf der nachfolgenden Planungsebene noch abschließend festgelegt. Geplant ist das Pflanzen eines mittelgroßen, standortgerechten Laubbaums. Die Baumscheibe soll dabei mindestens 4 m² groß sein und idealerweise mit einem Wurzelbewässerungssystem versehen sein. Der Stamm soll mit einer stabilen Konstruktion gegen Anfahren und Beschädigung geschützt werden. Vorgesehen ist zudem eine Begrünung der Dachflächen des barrierefreien Unterstandes. Umliegende Begrenzungsmauern sollen ebenfalls eingegrünt werden. Die Ortsgemeinde ist selbst Planungsträgerin der Maßnahme. Die Entwicklung der Ortsmitte ist entsprechend nachfolgender architektonischer Entwürfe vorgesehen.

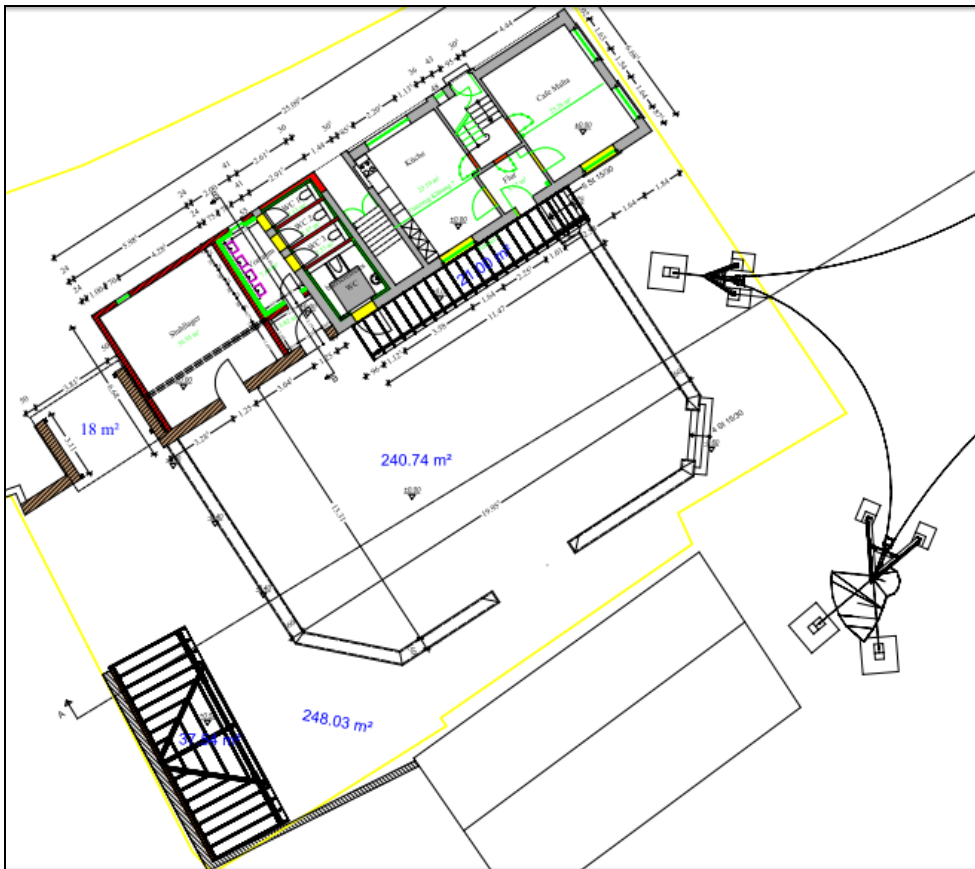


Abbildung 7: Lageplan des Entwurfs für die neue Ortsmitte (Quelle: Architekturbüro Reinhold Gallé)
(unmaßstäbliche Darstellung)

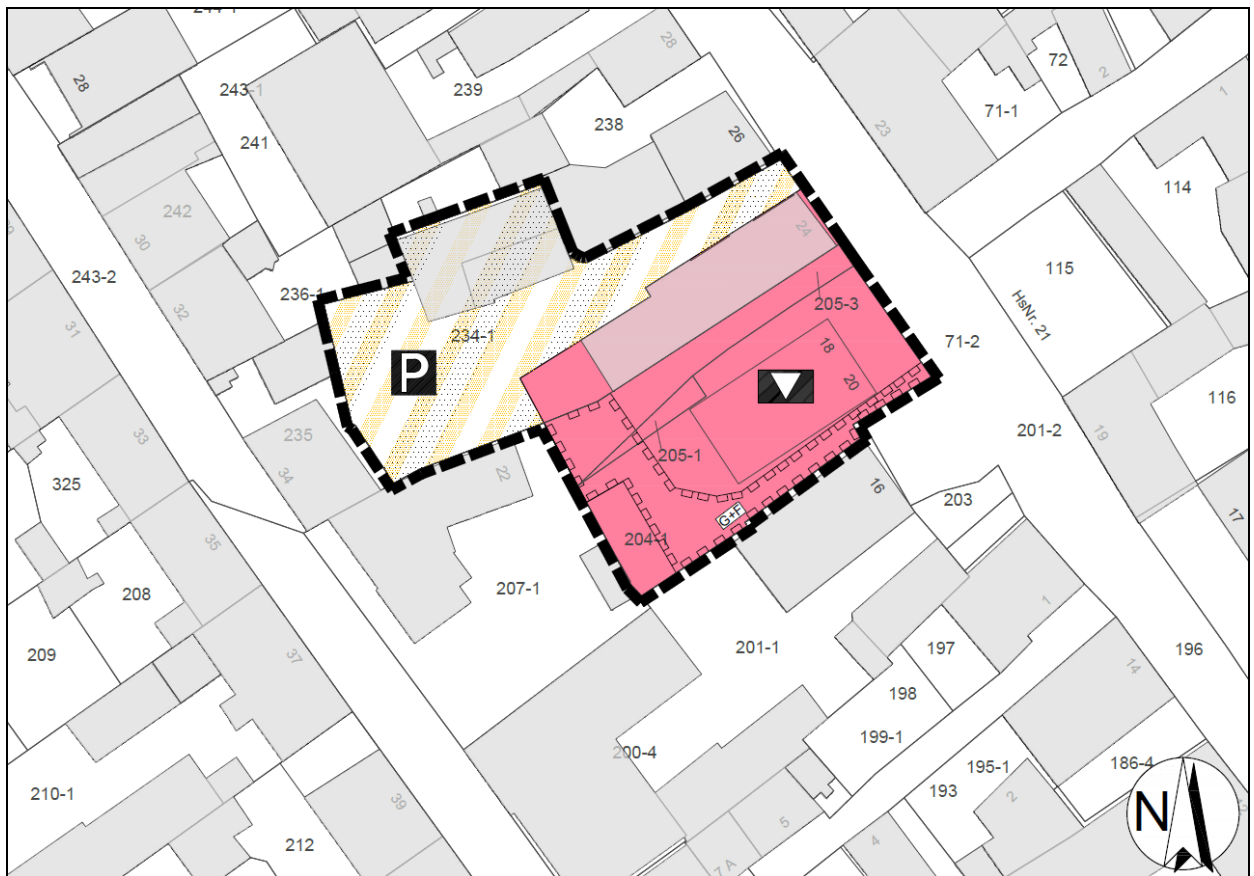


Abbildung 11: Planzeichnung des Bebauungsplans(Quelle: Planzeichnung des Bebauungsplans erstellt durch gutschker & dongus GmbH auf der katasteramtlichen Datengrundlage der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz) (unmaßstäbliche Darstellung)

Im Bereich des ehemaligen Sparkassengebäudes, welches abgerissen wurde, besteht bereits eine ebenerdige Freifläche. Am Rand dieser Fläche bleibt ein befahrbarer Streifen vorhanden, sodass der hintere Bereich der Fläche (insbesondere der Weg zu den Unterständen) weiterhin im Einzelfall befahren werden können. Auch gibt es einen Anwohner, der die Befahrbarkeit nutzen möchte, um sein Grundstück weiterhin von der Bahnhofstraße aus erschließen zu können, was zum Einen über den öffentlichen Parkplatz, zum anderen über ein Geh- und Fahrrecht über die Gemeinbedarfsfläche auch zukünftig erfolgen kann. Die Befahrbarkeit wurde mittels Schleppkurven geprüft und entsprechend im architektonischen Entwurf berücksichtigt.

Bei Festen kann der Ausschank zur ebenerdigen Fläche hin aus den Fenstern des historischen Gebäudes „Anwesen Feser“ erfolgen, welches entsprechend umgebaut wird.

Ein Anbau an das „Anwesen Feser“ soll künftig als Stuhllager dienen.

Darüber hinaus wird auf dem Platz ein barrierefreier Unterstand vorgesehen.

Als planungsrechtliche Grundlage für die Ortsmitte wird daher gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Nutzung – Dorfplatz und Multifunktions-

gebäude“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck Dorfplatz dienen sowie Stellplätze, Garagen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO).

Entsprechend der architektonischen Entwürfe wird als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, dass maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind.

Darüber hinaus wird zeichnerisch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Bahnhofstraße.

Immissionsschutz:

Künftige Veranstaltungen müssen die Vorschriften des Freizeit- und Lärmerlass Rheinland-Pfalz sowie des Landesimmissionsschutzgesetzes einhalten. Für die Veranstaltungen werden Einzelanträge gestellt, sodass ein Lärmschutz gewährleistet wird um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Folgende Nutzungen finden bereits heute im Bereich der Ortsmitte statt, die durch die Umplanung ausschließlich flächenmäßig erweitert werden sollen:

1. Wieder Wein um sechs (ca. 6x im Jahr, ohne Musik, 18:00-22:00 Uhr)
2. Kerb (1x im Jahr an 4 Tagen)
3. Sommerkino (1x im Jahr)
4. Weihnachtsspielen der Kirchenmusik (1x im Jahr, 16:00-18:00 Uhr)
5. Weihnachtsmarkt (1x im Jahr, 11:00-18:00 Uhr)
6. Schmücken des Weihnachtsbaums mit den Kindern (1x im Jahr tagsüber)

Weiterhin soll das bereits vorhandene Multifunktionsgebäude zukünftig als Ausschankmöglichkeit bei den Veranstaltungen dienen. Eine eigene Küche im Gebäude ist nicht vorgesehen, dafür ein barrierefreier Raum, der z.B. als Wahllokal oder für Sitzungen von Vereinen genutzt werden kann. Weiterhin ist eine stundenweise Nutzung zu Betreuungszwecken möglich.

Es ergeben sich durch die Neugestaltung/Erweiterung der Ortsmitte keine wesentliche Erhöhungen der Immissionswerte gegenüber dem derzeitigen Zustand, da eine zahlenmäßige Ausweitung der Veranstaltungen, die vor Ort stattfinden, nicht vorgesehen ist. Gleichzeitig sind die Veranstaltungen einzeln bei der Kreisverwaltung anzumelden, sodass eine Verträglichkeit jeweils vorab im Einzelfall geprüft wird.

5 Landschaftsplanerische Belange

5.1 Durchführung des Verfahrens nach § 13 a (1) BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls

ergibt, dass im Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.320 m². Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB von 20.000 m² wird somit nicht annähernd erreicht.

§ 13 a BauGB sagt weiterhin, dass das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen ist, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder 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. Beides kann bei der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes

Der § 13 a BauGB kann demnach für die in Rede stehende Planung zur Anwendung kommen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Ein Ausgleich der Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

5.2 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung sowie Nicht-Notwendigkeit eines Umweltberichts

Gemäß der Abstimmung mit der Kreisverwaltung Mainz-Bingen sind im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB der naturschutzfachliche Ausgleich und der Umweltbericht entbehrlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig, und weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

Trotz dessen und in jedem Fall ist das Thema „Artenschutz“ zu bearbeiten, da die Bestimmungen des BNatSchG unmittelbar und unabhängig von der Art des gewählten Verfahrens gelten.

Der Planungsträger hat den Nachweis zu erbringen, dass die Planung auch im beschleunigten Verfahren nicht gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG verstößt.

Diesen Nachweis hat der Planungsträger in Form einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu erbringen. Aufgrund der isolierten Lage und des überschaubaren Biotopspektrums konnte im vorliegenden Fall auf die Relevanzprüfung verzichtet werden und gleich in die vorhabens- und situationsangepasste Untersuchung eingestiegen werden. Als typisches Artenspektrum einer solchen innerörtlichen Situation sind beispielsweise Fledermäuse; Brutvögel (auch am Gebäude) und Eidechsen zu nennen, die es zu untersuchen gilt.

Aufgrund dessen wurde durch das Fachbüro viriditas eine artenschutzrechtliche Beurteilung (KurzsaP) durchgeführt, welche mit Datum vom 20.08.2019 vorliegt und dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen ist. Eine ökologische Baubegleitung zur Überprüfung der fachlich korrekten Ausführung von artenschutzrechtlich als notwendig erachteten Maßnahmen wird unbedingt empfohlen.

Das Gutachten kommt zu folgender artenschutzrechtlicher Beurteilung:

Das ehemalige Sparkassengebäude besitzt keinerlei Habitateignung für geschützte Gebäude besiedelnde Tierarten. Beim geplanten Abriss des ehemaligen Sparkassengebäudes kann somit aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatbedingungen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Abriss des ehemaligen Sparkassengebäudes aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich erweist und somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar ist. Es konnten keine Anzeichen auf mögliche Habitatqualitäten hinsichtlich Vögel und Fledermäusen erbracht werden.

Das zu sanierende Gebäude Bahnhofstraße 24 weist in Form der Höhlungen bzw. Löcher in den Hohlblocksteinen auf der südwestlichen Giebelseite Potenzial als Fledermausquartier auf. Die Sanierung des Gebäudes bedingt die Beseitigung der in der südwestlichen Giebelseite befindlichen Hohlräume. Der Verlust der Hohlräume in den beschädigten Mauersteinen ist unumgänglich. Da Fledermäuse sehr traditionelle Quartierbewohner sind, erscheint eine Nutzung der Hohlräume in der südwestlichen Giebelwand des zu sanierenden Gebäudes aufgrund des geringen Alters der potenziellen Quartiere, die erst beim Abriss des Nebengebäudes entstanden sind, sehr unwahrscheinlich. Um die Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit Sicherheit ausschließen zu können, hat vor Verschluss der Hohlräume eine dezidierte Prüfung zu erfolgen. Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind im Rahmen der Untersuchung der Hohlräume ggf. angetroffene Tiere zu bergen und an einen sicheren Ort zu bringen. Anschließend sind die Hohlräume bis zur endgültigen Sanierung temporär zu verschließen. In dem *(aufgrund des jungen Alters der Hohlräume in den Mauersteinen nicht als wahrscheinlich erachteten)* Fall des Nachweises der Quartiernutzung durch Fledermäuse wäre ein Verschluss der Hohlräume erst nach Erteilung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durch die Obere Naturschutzbehörde zulässig.

Im Gutachten wird folgende Vorgehensweise zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände aufgelistet:

- Kontrolle der höhlungsreichen Mauersteine mittels Hubsteiger oder am eingerüsteten Objekt
- Bei Quartiereignung (ohne Nachweis einer Quartiernutzung) temporäres Verschließen der Höhlungen bis zur Durchführung der Sanierungsarbeiten
- Bei Nachweis aktuell vorkommender Bergung und Sicherung der Fledermäuse
- Im Zuge des Nachweises bewohnter Quartiere ist zum Verschluss der Hohlräume eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 N. 3 BNatSchG durch die Obere Naturschutzbehörde erforderlich.
- In diesem Fall sind voraussichtlich Ersatzquartiere am sanierten Gebäude oder in direkter räumlicher Nachbarschaft anzubringen.

Aufgrund der Aussagen in der artenschutzrechtlichen Beurteilung (Kurz-saP) wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Im Zuge der Sanierung des bestehenden Gebäudes sind aufgrund der höhlungsreichen Mauersteine in der südwestlichen Giebelwand vertiefend die Nutzung durch sowie das Vorhandensein von Fledermäusen zu prüfen. Um die Voraussetzungen für eine Sanie-

zung des Gebäudes ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten, sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen, die er artenschutzrechtlichen Beurteilung vom 20.08.2019 der Firma viriditas (Anlage zu den Bebauungsplans) zu entnehmen sind.

Die Aufnahme des Hinweises auf die vorliegende artenschutzrechtliche Kurzbewertung wird als ausreichend erachtet, da es sich vorliegend um die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche handelt, welche durch die Ortsgemeinde selbst entwickelt ist. Der Bebauungsplan stellt somit keinen Angebotsplan für Dritte dar. Die artenschutzrechtliche Kurzbewertung wurde durch die Ortsgemeinde beauftragt, welche in engem Kontakt mit dem Büro viriditas steht. Bei den anstehenden Sanierungsarbeiten werden alle im Gutachten aufgelisteten Maßnahmen und Empfehlungen berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Belange werden daher hinreichend berücksichtigt.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche für den Gemeinbedarf soll wie bisher genutzt werden. Die Fläche selbst wird bereits im Rahmen ihrer Zweckbestimmung für kulturelle Nutzungen sowie als Dorfplatz genutzt. Das bestehende Gebäude soll als Multifunktionsgebäude die bisherigen Nutzungen ergänzen. Bisher regelmäßig stattfindende Veranstaltungen sind:

1. Wieder Wein um sechs (ca. 6x im Jahr, ohne Musik, 18:00-22:00 Uhr)
2. Kerb (1x im Jahr an 4 Tagen)
3. Sommerkino (1x im Jahr)
4. Weihnachtsspielen der Kirchenmusik (1x im Jahr, 16:00-18:00 Uhr)
5. Weihnachtsmarkt (1x im Jahr, 11:00-18:00 Uhr)
6. Schmücken des Weihnachtsbaums mit den Kindern (1x im Jahr tagsüber)

Weiterhin soll das bereits vorhandene Multifunktionsgebäude zukünftig als Ausschankmöglichkeit bei den Veranstaltungen dienen. Eine eigene Küche im Gebäude ist nicht vorgesehen, dafür ein barrierefreier Raum, der z.B. als Wahllokal oder für Sitzungen von Vereinen genutzt werden kann. Weiterhin ist eine stundenweise Nutzung zu Betreuungszwecken möglich.

Eine Anmeldung der einzelnen Veranstaltungen bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen ist vorgesehen. Veranstaltungen können so im Einzelfall auf ihre Verträglichkeit hin geprüft werden, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich am bestehenden Multifunktionsgebäude bzw. der näheren Umgebung.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ entspricht der derzeitigen Nutzung. Der Parkplatz ist bereits geschottert hergestellt und nahezu vollständig versiegelt. Eine erhöhte Versiegelung durch die weitere Nutzung ist nicht zu erwarten.

Geh- und Fahrrecht

Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten des Flurstücks Nr. 207/1 festgesetzt. Eine Eintragung im

Grundbuch ist vorgesehen. Die Erreichbarkeit des Flurstücks kann so neben der Anbindung über den öffentlichen Parkplatz auch über die Gemeinbedarfsfläche erfolgen, sodass die Erschließung des Flurstücks wie bisher erhalten und gesichert bleibt. Die Befahrbarkeit wurde im Rahmen von Schleppkurven nachgewiesen.

Gau-Algesheim, der 06.09.2021
Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim
Sachbearbeiterin: Corinna Lunkenheimer

Separate Anlagen:

Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) des Fachbüros viriditas vom 20.08.2019

Schleppkurvennachweis des Architekturbüros Gallé vom 04.03.2021