



Stadt Gau-Algesheim

Bebauungsplan

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

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Entwurf | 25.03.2025



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Auftraggeber



Stadt Gau-Algesheim
Rathaus Marktplatz 1
55435 Gau-Algesheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Kaiserslautern, im März 2025

Hinweis:

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

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

[...]

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

[...]

10.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß Fachgutachten zum Thema „Kreuzkröte“

[...]

- Umsiedlung der Kreuzkröte in ein Ausweichhabitat

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

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

- Umweltbaubegleitung

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

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

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

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

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

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

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

[...]

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

[...]

4 CEF-Maßnahme: Anlage eines Ausweichhabitats für die Kreuzkröte

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

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

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

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

Die Durchführung der vorgezogenen artenschutzfachlichen Maßnahme (CEF) ist ebenfalls mit der ökologisch orientierten Fachbauleitung / Umweltbaubegleitung abzustimmen.

[...]

AUSFERTIGUNG

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

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

Ausgefertigt:

Gau-Algesheim den

.....

Michael König
(Stadtbürgermeister)