

# STADT GAU-ALGESHEIM

## BEBAUUNGSPLAN ‚ALTER EINKAUFSMARKT‘

### BEGRÜNDUNG

---

<b>1</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIELRICHTUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
	5.1 GRUNDSÄTZLICHES .....	5
	5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSTRUKTUR .....	6
	5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN.....	9
	5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
	5.5 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG .....	11
	5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG .....	13
	5.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ.....	14
<b>6</b>	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE ZUR REALISIERUNG .....</b>	<b>31</b>

## **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim hat in seiner Sitzung am 24. Februar 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Alter Einkaufsmarkt‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt im Nordosten des Stadtgebietes, südlich der Bahngleise. Der räumliche Geltungsbereich Teil A hat eine Größe von ca. 0,55 ha. Der Geltungsbereich Teil B hat eine Größe von ca. 0,24 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 bzw. 1: 2.000.

## **2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG**

Im Bereich des ehemaligen Edeka-Marktes, südlich der Bahngleise, beabsichtigt ein Investor eine wohnbauliche Nutzung zu entwickeln. Vorgesehen ist die Errichtung von 25 Reihenhäusern mit einer Gemeinschaftsfreifläche und einem Garagenriegel zur Bahn hin.

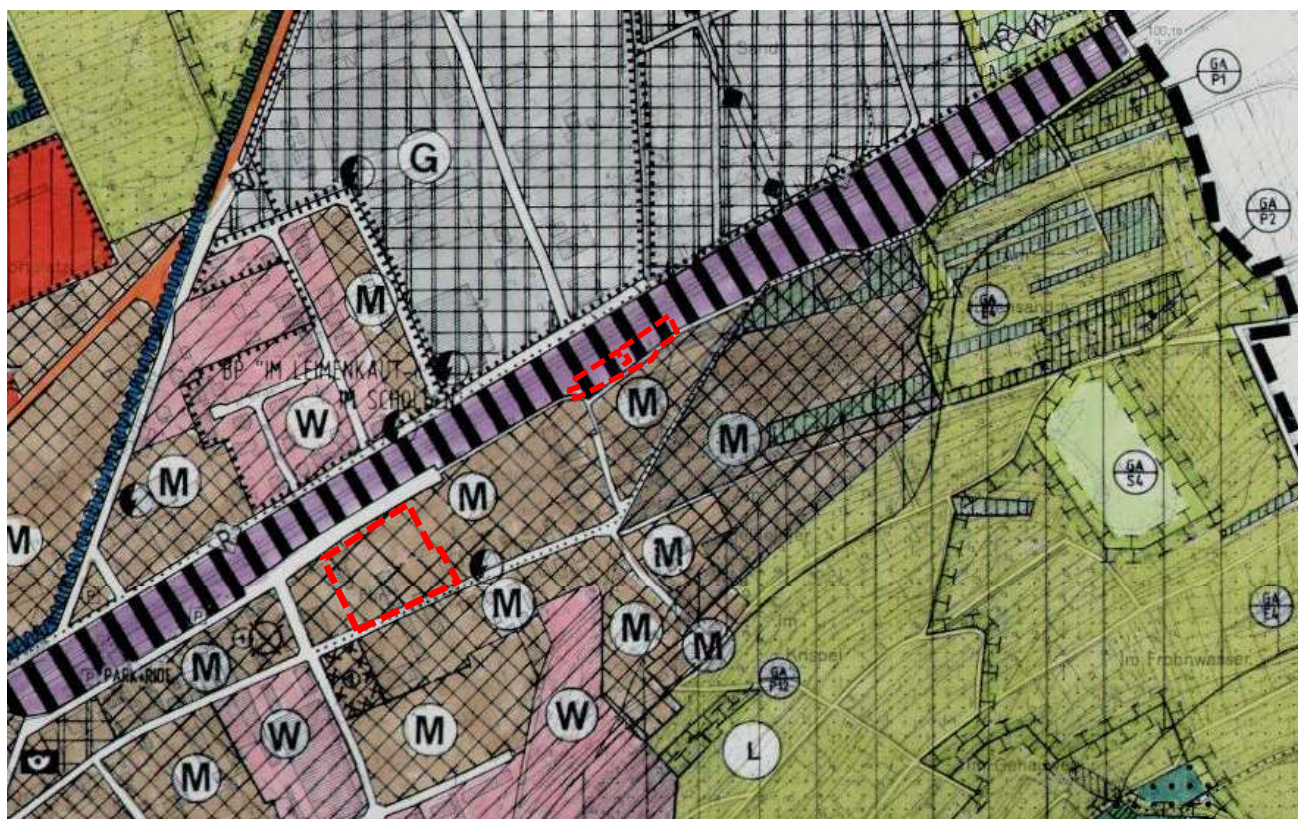
Das Vorhaben trägt in der Wertung durch die Stadt zur Deckung der vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnfläche bei. Das von Investorensseite vorgeschlagene Konzept wurde unter Berücksichtigung fachlicher Vorgaben, insbesondere zum Schallschutz sowie zum Bodenschutz, und städtischer Planungsvorstellungen entwickelt. Auf dieser allseits abgestimmten Grundlage soll nun der geplante Wohnungsbau ermöglicht werden.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben geschaffen.

### 3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Gau-Algesheim stellt für den Bereich des Plangebietes Teilgebiet A ausschließlich Mischbauflächen dar.

Für den Geltungsbereich Teil B sind im Flächennutzungsplan Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung Bahnanlage dargestellt.

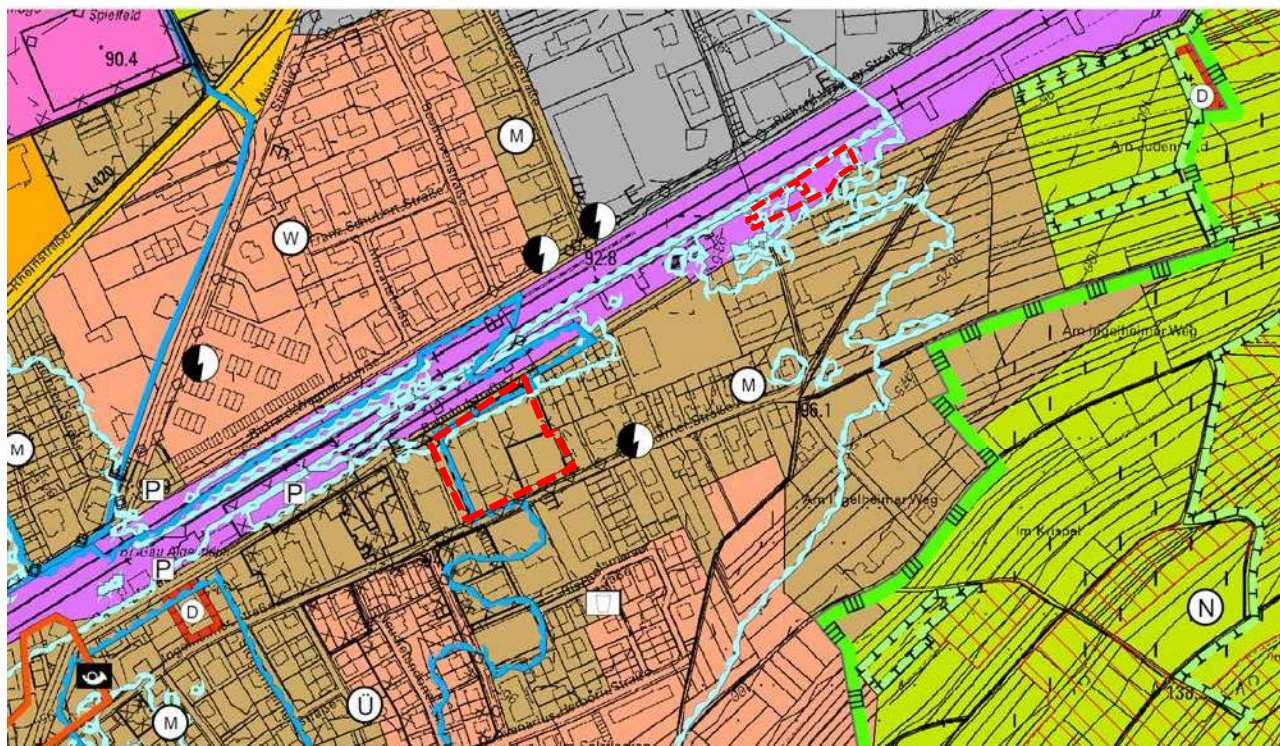


Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim mit Kennzeichnung der Plangebiete Teil A und B

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim, (Stand: 11. Nov. 1999)

Diese Darstellungen sind für die Teilgebiete A und B auch in der redaktionellen Fortschreibung (Digitalisierung des Rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von 1999, ergänzt um die Teilfortschreibungen) des Flächennutzungsplanes zu finden. Zudem sind in der redaktionellen Fortschreibung die festgesetzten Überschwemmungsgebiete als nachrichtliche Übernahmen und die

Risikogebiete (HQ Extrem) als Vermerke eintragen. Demnach liegt das Plangebiet vollständig in einem Risikogebiet und zu einem geringen Teil innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Welzbaches.



Auszug aus der redaktionellen Fortschreibung 2022 zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim mit Kennzeichnung der Plangebiete Teil A und B

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim, (Stand: 19. Dezember 2022),

file:///C:/Users/rebecca/Downloads/04%20Ortslagenausschnitt%20-%20Gau-Algesheim.pdf, aufgerufen am 02. August 2023

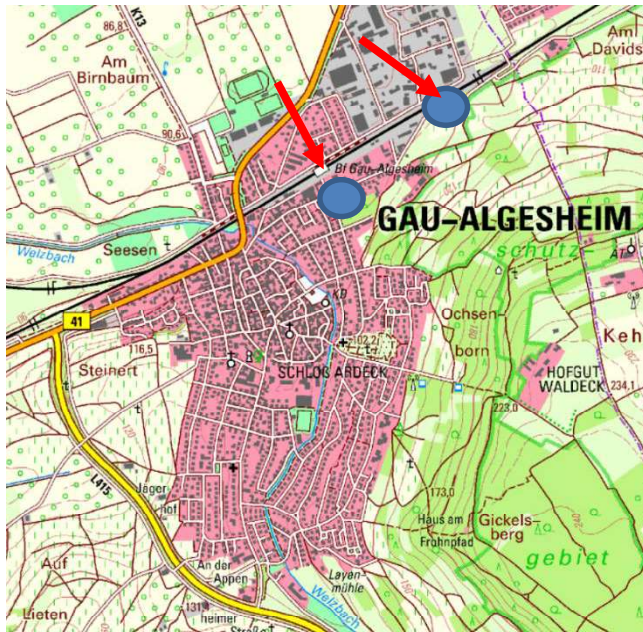
Der vorliegende Bebauungsplan weist auf der gesamten Fläche des Teilgebietes A ein Allgemeines Wohngebiet aus. Für das Teilgebiet B ist im Bebauungsplan die Ausweisung einer Maßnahmenfläche für den Artenschutz vorgesehen. Der Bebauungsplan weicht somit für beide Geltungsbereiche von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die vorliegende Planung erfüllt die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB und wird daher nach dessen Regeln aufgestellt. Aufgrund der Verfahrenswahl können die Abweichungen durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beseitigt werden.

Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Wohnbauflächen ordnet sich dabei städtebaulich verträglich in die Umgebung ein, die in großen Teilen von Wohnen geprägt ist. Insbesondere nördlich der Bahngleise und südlich des Plangebietes befinden sich bestehende Wohnnutzungen. Bei der Teilfläche B handelt es sich um Randflächen zu den Bahngleisen, die als Ersatzlebensraum für die betroffenen Arten geeignet sind.

## 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### Lage und Topografie



Das Plangebiet (Teil A) liegt im Nordosten der Stadt Gau-Algesheim, unmittelbar südlich der Bahngleise. Das Baugebiet korrespondiert in östlicher Himmelsrichtung mit angrenzender Wohnbebauung. Nördlich und südlich wird der Geltungsbereich von Gemeindestraßen tangiert. Nach Westen schließen gewerblich genutzte Gebäude an.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Unterschiede auf.

Ca. 300 m weiter östlich befindet sich der Geltungsbereich Teil B, der als Ersatzlebensraum für die Zauneidechsen hergerichtet werden soll.

Lage der Plangebiete Teil A und B im Ortszusammenhang, Quelle: Lanis,  
[http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/) (Stand: Januar 2021)

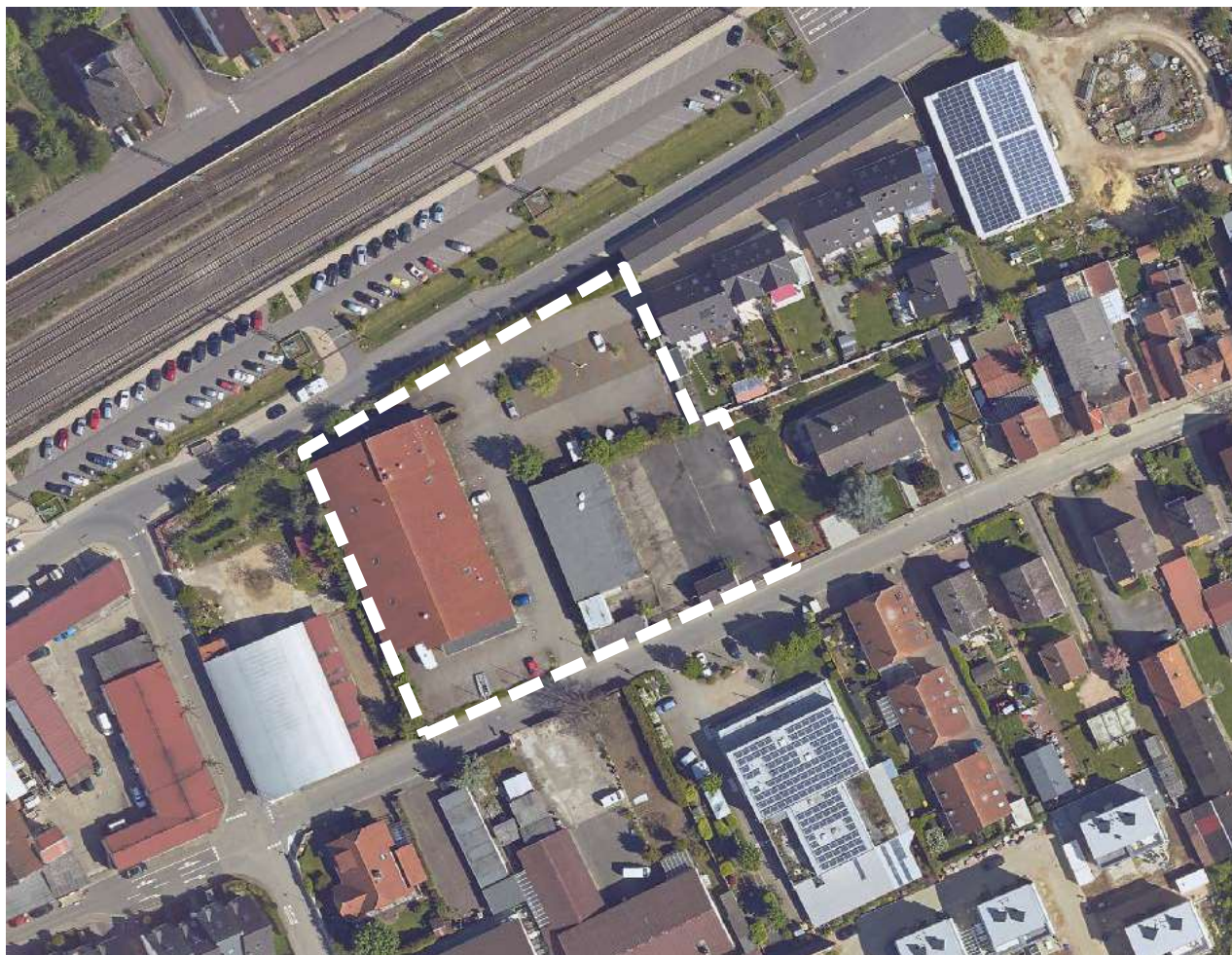
### Derzeitige Nutzungen sowie planungsrechtlicher Zustand

Das Plangebiet war entsprechend der aufgegebenen Vornutzung bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Im westlichen Bereich war das Gebäude des ehemaligen Edeka-Marktes anzutreffen. Im Südwesten befanden sich Baukörper des früheren Omnibusbetriebes. Die Gebäude wurden mittlerweile abgerissen. Die Freiflächen sind versiegelt. Auf diesen Flächen waren die für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplätze untergebracht. Die Stellplatzanlagen sind mit vereinzelt Gehölzen überstellt. Zur Bahnhofstraße im Norden ist eine Strauchhecke vorhanden. Eine besondere Wertigkeit der vorhandenen Nutzungen ist nicht erkennbar.

Der Geltungsbereich Teil A liegt vollständig im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird die Fläche erstmals überplant.

Der Geltungsbereich Teil B wird aktuell überwiegend von ruderalen Wiesen mit Gehölzaufwuchs in Teilbereichen begleitet. Im östlichen Teil der Umsiedlungsfläche treten verstärkt standortfremde Robinien hinzu. Am nördlichen Rand der Fläche verlaufen ehemalige Gleise, welche lückig mit Pioniervegetation bewachsen sind.

Ein Überblick der Nutzungen zum Zeitpunkt der Aufnahme innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches A sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs – Teilgebiet A

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

## 5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

### 5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Ein Investor plant die Umsetzung einer wohnbaulichen Nutzung auf dem Gelände des ehemaligen Edeka-Marktes. Vorgesehen ist die Errichtung von 25 Reihenhäusern und einen Garagenriegel zur Bahn hin. Eine Unterkellerung ist auch aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht vorgesehen. Darüber hinaus sind weitere Stellplätze am südlichen Gebietsrand sowie einzelne Stellplätze und Garagen innerhalb des Gebietes beabsichtigt. Zwischen den Gebäuden sind Freiflächen vorgesehen.

Der Projektträger hat das Konzept mit der Stadt abgestimmt und insbesondere hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen zum Schallschutz weiterentwickelt. Die Stadt stellt zur Umsetzung dieser Planung einen Bebauungsplan auf, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen sichern soll.

Die Eckpunkte der geplanten textlichen Festsetzungen werden innerhalb der folgenden Begründung genannt und erläutert. Die nachstehende Abbildung zeigt die abgestimmte Investorenplanung, als Orientierung. Maßgeblich für die Umsetzung ist jedoch der rechtskräftige Bebauungsplan.



Lageplan, ohne Maßstab  
 Quelle: Objekt Maison GAL 18 GmbH & Co KG,  
 Stand: Oktober 2023

## 5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSTRUKTUR

### Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet (Teil A) wird ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausgenommen und als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt. Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke werden ganz ausgeschlossen. Ausgenommen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gilt Gleiches für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes. Hier sollen vordringlich Flächen für Wohnen vorgehalten und die ausgeschlossenen Nutzungen größtenteils im Stadtkern verwirklicht werden. Diese werden als publikumsintensiv eingestuft und finden ohnehin in dem relativ kleinen Geltungsbereich aus Platzgründen keinen bevorzugten Ansiedlungsstandort.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB im gesamten Plangebiet durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die konkreten Festlegungen orientieren sich an den geplanten Baukörperstrukturen der mit der Stadt abgestimmten Investorenplanung.

Die Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits attraktive und an diesem Standort verträgliche Bauform der Reihenhäuser und sorgen andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Straßenansichten.

### Grundflächenzahl

Entsprechend der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung soll im geplanten Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht einer üblichen und verträglichen Bebauung für allgemeine Wohngebiete in einer innerörtlichen Lage. Darüber hinaus wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitungsmöglichkeit auf 100 % erhöht, um bei der geplanten verdichteten Bauform die erforderliche und heute angemessene Ausstattung mit Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und baulichen Nebenanlagen zu schaffen. Mit dieser Festsetzung wird eine übliche Bebauung inkl. der erforderlichen Stellplätze und Zuwegungen ermöglicht. Daneben können in diesem Rahmen auch die zum Schallschutz erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden.

Im Plangebiet besteht die Möglichkeit Hausgruppen als klassische Reihenhäuser oder Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten nebeneinander zu realisieren.

Bei der Errichtung von Einzelhäusern mit mehreren Wohneinheiten nebeneinander ist die Grundflächenzahl über die Summe des gesamten Baugrundstückes (WA) zu ermitteln. Sofern Hausgruppen vorgesehen werden, ist für jedes Wohngebäude das zugehörige Baugrundstück als Grundlage für die Ermittlung der Grundflächenzahl heranzuziehen. Für Reihennittelhaus-Grundstücke ist eine Grundflächenzahl bis max. 0,6 zulässig, da sich in der Praxis gezeigt hat, dass bei dieser Gebäudetypologie die Grundflächenzahl von 0,4 bezogen auf ein einzelnes Mittelhaus-Grundstück nicht eingehalten werden kann. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die GRZ-Berechnung in beiden Fällen umsetzbar ist. Für den Fall, dass für jedes Wohngebäude ein eigenes Grundstück vorgesehen wird, sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Anteile an Gemeinschaftsgrundstücken hinzuzurechnen.

Diese Erhöhung der Grundflächenzahl für die Mittelhäuser von 0,4 auf 0,6 führt zu keiner Erhöhung der maximal zulässigen Gesamtversiegelung. Für das gesamte Plangebiet darf ohnehin durch die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Fläche von 80% insgesamt versiegelt werden. Der Vorteil der Erhöhung für die Mittelhaus-Grundstücke besteht lediglich darin, dass auch auf den kleineren Grundstücken im mittleren Bereich die gleiche Gebäudegröße inkl. Balkone und Terrassen errichtet werden kann.

### Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen werden unter Würdigung der geplanten Nutzungen, der wirtschaftlichen Anforderungen der hier erwünschten Bauformen und der Vermeidung von Spannungen mit den umgebenden Nutzungen festgelegt.

Im gesamten Plangebiet (Teilgebiet A) wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei (II) begrenzt. Ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, ist im Dachraum, oder als Staffelgeschoss bei Gebäuden mit Flachdächern, aufgrund der landesrechtlichen Regelungen ohnehin möglich. Diese Vorgaben sind städtebaulich vertretbar, da sie Spannungen innerhalb des gesamten Plangebietes und der Umgebung verhindern. Gleichzeitig wird eine ausreichende und wirtschaftliche Nutzung der Baukörper angenommen.

Gemäß der Anzahl der Vollgeschosse und der angestrebten Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken wird für Gebäude mit einem Satteldach eine maximale Traufhöhe von 6,80 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Für die ebenfalls zulässigen Dachformen des Pultdaches und des Flachdaches werden gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone teilweise andere Werte festgesetzt. Bei Pultdächern wird eine Traufhöhe von 8,00 m vorgesehen. Die maximale Firsthöhe von 11,00 m wird analog zu der Firsthöhe von Satteldachgebäuden festgesetzt. Kombiniert mit einer flachen Dachneigung wird somit eine optimale Ausnutzung der Gebäude ermöglicht. Auch für Flachdachgebäude wurde berücksichtigt, welche Höhen erforderlich sind, um zwei Vollgeschoss plus Staffelgeschoss zu errichten. Dementsprechend liegt die maximal zulässige Gebäudehöhe hier bei 10,00 m. Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Höhe enthalten die Textfestsetzungen eine zugehörige Messvorschrift. Um sicherzustellen, dass die geplanten Gebäude eine bestimmte Höhe im Gelände nicht überschreiten, wird zusätzlich zu den festgesetzten Höhen die Höhenlage des unteren Bezugspunktes nach oben hin als Höhe über Normalhöhen-null (NHN) begrenzt. Es handelt sich hierbei um die maximal zulässige Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFB EG). Da hier eine maximal zulässige Höchstgrenze festgesetzt wurde, ist eine Unterschreitung dieser Höhenlage generell möglich und aus städtebaulichen Gründen unschädlich. Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus vor, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ausnahmsweise um 0,25 Meter überschritten werden darf, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Mit dieser geringfügigen, vertretbaren Ausnahmeregelung soll eine gewisse Flexibilität geschaffen werden, falls im Rahmen der Umsetzung diesbezügliche Unwegsamkeiten auftreten sollten.

Für die gemäß zeichnerischer Festsetzung möglichen Garagen östlich und westlich des Bau-felds 2 gilt als unterer Bezugspunkt ebenfalls die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFB EG) in den Baufenstern. Der untere Bezugspunkt für die Garagenhöhen darf zur Erhöhung der Flexibilität gemäß der Festsetzung auch bis zu 0,5 m tiefer liegen als die angegebene Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens. Diese Festsetzung ist darauf zurückzuführen, dass das Gelände im Wesentlichen eben ist und keine nennenswerten Höhenunterschiede aufweist.

Für die aus Schallschutzgründen festgesetzte Bebauung (S1 – Garagenzeile und S2 - Schallschutzwand) wurde als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe die angrenzende Straßenverkehrsfläche (Bahnhofstraße) vorgesehen. Die erforderlichen Höhen sind in den zugehörigen Schallschutzfestsetzungen enthalten und berücksichtigen hierbei in erster Linie die Wirksamkeit der Maßnahmen. Hierbei ist insbesondere auf die Funktion des Schallschirm-Baukörpers (S1) hinzuweisen. Es handelt sich hierbei um einen durchgängigen Garagenbaukörper mit einer Durchfahrt. Aus Gründen des Schallschutzes ist an der festgesetzten Stelle ein Baukörper zum



Schallschutz mit den vorgegebenen Höhen zu errichten. Innerhalb dieses Baukörpers sollen die erforderlichen Garagen untergebracht werden.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise, hier konkretisiert als Einzelhäuser und Hausgruppen, festgesetzt, damit klassische Reihenhäuser bzw. nebeneinanderliegende Wohnungen möglich sind. Diese verdichteten Bauformen sind am vorliegenden Standort verträglich und entsprechen der Nachfragesituation. Damit sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Bauordnung zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist das abgestimmte Bebauungskonzept des Investors. Die Lage der Baugrenzen wird so gewählt, dass vier durchgehende Baufenster angeboten werden, innerhalb derer die Reihenhausergruppen in einer Linie errichtet werden können.

Baulinien sind im Bereich der erforderlichen Schallschutzbebauung S1 (Garagenzeile) festgesetzt. Damit wird bei Umsetzung des erforderlichen Schallschutzriegels eine Unterschreitung der ansonsten nach Landesrecht gesetzlich geltenden Abstandsflächen im Osten und Westen erforderlich. Die ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz sind hierdurch nicht gefährdet: Im Osten grenzen ebenfalls bestehenden Garagen zum Teil an die Grundstücksgrenze und auch im Westen sind ausreichende Abstände zur bestehenden Bebauung vorhanden. Unter Berücksichtigung des Interesses an der Umsetzung des Vorhabens und der damit verbundenen Schallschutzwirkung, die auch zu Verbesserungen im östlich angrenzenden Gebiet führt, sind die Festsetzungen verhältnismäßig und erforderlich.

## **5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN**

### **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen (inkl. Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den explizit dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Damit sollen im Bereich der Neuplanung explizit Flächen für die Ansiedlung von Stellplätzen und Garagen vorgehalten werden.

Auf allen vorgenannten Flächen ist es zudem zulässig auch Bereiche für das Aufstellen von Abfallbehältern und Nebenanlagen vorzusehen. Die genaue Verortung kann im Rahmen der Projektumsetzung festgelegt werden. Sollten nicht alle Flächen für Stellplätze und Garagen vollständig benötigt werden, ist es zusätzlich möglich, dass in diesen Bereichen Fußwege errichtet werden.

Gemäß der Baunutzungsverordnung sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in den Baugebieten zulässig, soweit nichts Anderes geregelt wird. Dies trifft im vorliegenden Bebauungsplan zu. Dieser trifft lediglich die Festsetzung, dass die ausgewiesenen Flächen ausschließlich für Stellplätze/Garagen (Abfallbehälter und Nebenanlagen) vorgehalten werden sollen. Darüber hinaus werden hinsichtlich der der vorgenannten Nutzungen und deren Lage keine Einschränkungen auf der Ebene der Bebauungsplanung getroffen.

Die Festsetzungen auf der Ebene der Bebauungsplanung sind nicht maßgeblich für den erforderlichen Stellplatznachweis nach Landesrecht. Die Mindestanzahl der notwendig zu erbringenden

Stellplätze wird erst im Rahmen der Umsetzung anhand der tatsächlich vollzogenen Bebauung ermittelt und sichergestellt.

### **Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden**

Durch eine entsprechende Festsetzung mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnung pro Wohngebäude möchte man eine an diesem Standort ungewollte Verdichtung verhindern. Die angestrebte Wohnqualität soll gesichert werden.

Darüber hinaus gibt es eine Sonderregelung für den Fall, dass in einem Wohngebäude die Wohneinheiten nebeneinander angeordnet werden. Hier darf die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude maximal sechs bzw. sieben betragen.

In beiden Fällen wird damit die geplante als ‚Reihenhausbebauung‘ bezeichnete Baustruktur ermöglicht. Die Unterschiede bestehen lediglich in der späteren Grundstücksteilung. Hier ist die Bildung von Einzel- oder Gemeinschaftseigentum möglich.

### **Solarpflicht**

Die Stadt setzt die Installation von Solaranlagen auf den Dächern im gesamten Plangebiet fest, um damit den Belangen des globalen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Gemäß der Klimaschutznovelle ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ein wesentliches Ziel in der Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang wurde auch die Rechtsgrundlage geschaffen, eine Solarpflicht im Bebauungsplan festzusetzen.

Gemäß der Festsetzung sind bei der Errichtung von Gebäuden auf 50 % der nutzbaren Dachflächen Element zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu installieren. Es handelt sich hierbei um die Solarmindestfläche. Die Festsetzung ist auf die nutzbare Dachfläche beschränkt, so dass nicht 50 % der gesamten Dachfläche gemeint sind, sondern nur von demjenigen Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Die Stadt fördert mit dieser Regelung die Nutzung von regenerativen Energien und leistet somit einen wesentlichen Aspekt zur Verlangsamung des Klimawandels.

### **Bedingtes Baurecht**

Im Bebauungsplan kann geregelt werden, dass bestimmte Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.<sup>1</sup> Im vorliegenden Fall soll mit dieser Festsetzung von ‚Flächen, auf welchen bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind‘ sichergestellt werden, dass die Nutzung der Aufenthaltsräume in den Wohngebäuden erst zulässig ist, wenn die Garagenzeile (S1), die als Schallschutz dient, fertiggestellt ist. Nur so kann ein ausreichender Lärmschutz im Einwirkungsbereich der Bahnschienen gewährleistet werden.

Die zeitliche Befristung ist damit eindeutig definiert und damit sind die Regelungen umsetzbar.

---

<sup>1</sup> Vgl. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

## 5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neben grundsätzlichen Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässige Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz formuliert.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, Qualitäten zu erhalten und in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zu Dachform, Aussagen zu Abgrabungen und der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Als Dachform sind für die Hauptgebäude Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Diese Dachformen sind im Rahmen des vorliegenden Baukonzeptes möglich und fügen sich grundsätzlich in die umgebende Bestandsbebauung ein.

Des Weiteren werden Abgrabungen zwischen Straße und Gebäude dahingehend beschränkt, dass diese lediglich bis auf Straßenniveau zulässig sind, um überhohe Gebäudeansichten zu verhindern und um eine attraktive Freiraumgestaltung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen.

## 5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über die Ingelheimer Straße und im Norden über die Bahnhofstraße. Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Straßen. Die Wohngebäude sind ausgehend von den an den Straßen angeordneten Stellplätzen und Garagen fußläufig zu erreichen. Weiter westlich des Plangebietes stellt die Ockenheimer Straße die Verbindung zur Landesstraße L 420 in südwestliche Richtung dar. Über die Rheinstraße besteht nach Norden ein unmittelbarer Zugang zur Autobahn A 60. Der zentrale Stadtkern ist im Süden über die bestehenden Straßen gut zu erreichen.

Durch die geplante Bebauung ist die Erschließung der bestehenden Gebäude, die östlich an den Geltungsbereich grenzen, über das Gelände des ehemaligen Einkaufsmarktes nicht mehr möglich. Aus diesem Grund hat der Vorhabenträger die geplante Zufahrt im Norden von der Bahnhofstraße so ausgelegt, dass diese künftig auch für die bereits ansässigen Bewohner zur Verfügung steht. Eine Anbindung der Bestandsbebauung sowie der geplanten Wohnungen ist damit problemlos gegeben. Diese Zufahrt über das Gelände des ehemaligen Einkaufsmarktes war nach dem Bau der östlich gelegenen Gebäude damals notwendig, da es zu diesem Zeitpunkt die Bahnhofstraße im Norden noch nicht gab.

Die Zufahrt weist eine Breite von 8,00 Metern auf. Zudem wird durch das Zurücksetzen, der an den Zufahrtbereich grenzenden Baukörper, die Einsehbarkeit in die Straße ermöglicht. Die Zufahrt ist ebenfalls für eventuell erforderliche Rettungsfahrzeuge wie z.B. Feuerwehr oder auch für Lieferfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Die Anfahrt ist über die Bahnhofstraße, die eine gut ausgebaute Gemeindestraße darstellt, problemlos möglich.

## Technische Erschließung

### Entwässerung<sup>2</sup>

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären. Zu diesem Zweck wurde ein Entwässerungskonzept<sup>3</sup> erstellt.

Das Oberflächenwasser und das Schmutzwasser dürfen gemäß Absprache mit dem Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ nur gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ingelheimer Straße eingeleitet werden, so dass die Installation einer Rückhalteanlage vorgesehen wird.<sup>4</sup>

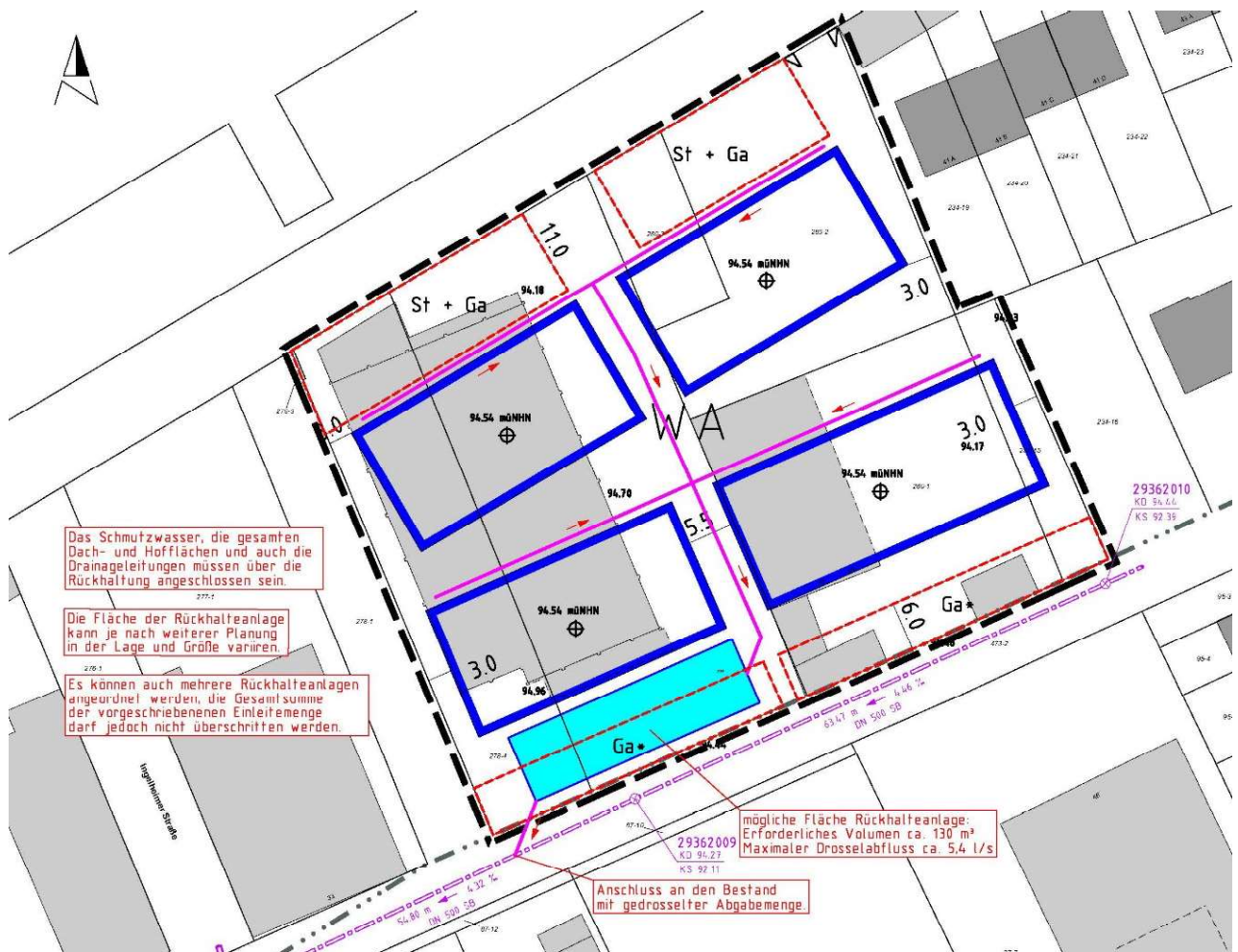
Diese Vorgabe ist wesentlich und zwingend zu beachten, da so eine Entlastung der bestehenden Kanalsysteme erreicht wird.

Für das Plangebiet liegt bereits eine Altlastenuntersuchung vor. Aufgrund der angetroffenen Bodenbelastungen ist eine flächendeckende Versiegelung im Geltungsbereich erforderlich. Das Niederschlagswasser kann daher nicht in dem Untergrund versickern. Die Kanäle im Umfeld sind bereits überlastet, so dass die Abgabe des Wasserabflusses zu drosseln ist. Beabsichtigt ist eine Abflussspende gemäß dem Urabfluss, was hier einer Größenordnung von ca. 5,5 l/s entspricht.<sup>5</sup>

Das hierfür erforderliche Rückhaltevolumen beträgt ca. 130 m<sup>3</sup>. Es kann eine größere oder mehrere kleine Rückhalteanlagen errichtet werden. Wesentlich ist, dass die Gesamtsumme der vorgeschriebenen Einleitmenge nicht überschritten wird.<sup>6</sup>

Die nachfolgende Abbildung zeigt eine vorgeschlagene Lösung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers. Dieses unterirdische Rückhaltesystem ist abgestimmt auf die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen.

- 
- 2 Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwässerungskonzeptes wurde der Bebauungsplan intern noch unter der Bezeichnung ‚Ingelheimer Straße‘ geführt, so dass diese Bezeichnung auch im Gutachten verwendet wurde. Da sich das Plangebiet an der Ingelheimer Straße befindet und das Gutachten auch in dieser Form bereits ausgelegt hat, wird die Bezeichnung im Gutachten nicht geändert.
  - 3 Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: Erschließung des Bebauungsplanes ‚Ingelheimer Straße‘ in Gau-Algesheim – Entwässerungskonzept -, Wiesbaden, März 2021.
  - 4 Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: ...– Entwässerungskonzept -, S. 3.
  - 5 Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: ...– Entwässerungskonzept -, S.4f.
  - 6 Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: ...– Entwässerungskonzept -, S.7.



### Übersichtsplan Entwässerung

Quelle: Werner Hartwig GmbH Beratende Ingenieure: Erschließung des Bebauungsplanes ‚Ingelheimer Straße‘ in Gau-Algesheim – Entwässerungskonzept - (Stand: März 2021)

### Technische Erschließung

Hinsichtlich der technischen Erschließung ist ebenfalls davon auszugehen, dass die einschlägigen Ver- und Entsorgungsanlagen und –leitungen bereits vorhanden sind, da das Plangebiet im Stadtgebiet liegt. Die technischen Bedingungen sind in der nachgeordneten Erschließungsplanung zu prüfen.

## 5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Durchgrünung des Plangebietes und die Einbindung in die Umgebung. Mit der Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Grundstück soll eine durchgehende Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Gleiches gilt für die Baumpflanzungen in Zuordnung zu den Stellplätzen. Darüber hinaus ist für mögliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer eine Dachbegrünung vorgegeben.

Hinter den Anpflanzungsvorgaben verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein wesentlicher Beitrag für Natur- und Umwelt geleistet. Insbesondere haben die Bepflanzungen eine positive Auswirkung auf das Kleinklima.

## 5.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ

### Artenschutz<sup>7</sup>

Für das Plangebiet ist zur Beurteilung der Möglichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung<sup>8</sup> erforderlich.

Bereits Ende 2018 erfolgte eine erste querschnittsorientierte Vorbegehung des Geländes. Die zu untersuchenden Artengruppen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Im Sommer und Herbst 2020 erfolgten weitere Begehungen, um die mögliche Betroffenheit von bestimmten Fledermausarten, gebäude-, nischen-, halbhöhlen- und höhlenbrütenden Vogelarten sowie Vögeln mit wiederkehrender Nistplatznutzung und streng geschützten Reptilien zu prüfen.<sup>9</sup>

Untersucht wurden die bestehenden Gebäude sowie die Freiflächen, insbesondere die vorhandenen Gehölze. Hierbei konnte die Betroffenheit der streng geschützten Gebäude besiedelnden Fledermäuse, der europarechtlich bzw. streng geschützten Vögel sowie der streng geschützten Eidechsenarten nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wurden dezidierte Untersuchungen vorgenommen.<sup>10</sup>

Gemäß der auf den Begehungen basierenden artenschutzrechtlichen Beurteilung befinden sich im Gebiet keine nach § 30 BNatSchG oder nach § 15 LNatSchG geschützten Biotope. Hinsichtlich der Fledermäuse weist das Gebiet lediglich eine geringe Bedeutung auf. Es ist anzunehmen, dass der Bereich von Fledermäusen hauptsächlich als fakultatives Jagdhabitat genutzt wird. Diese Möglichkeit bleibt auch nach Realisierung des Vorhabens bestehen. Somit verstößt die Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes.<sup>11</sup>

Die meisten der nachgewiesenen Vögel im Plangebiet nutzen dieses ausschließlich als Nahrungshabitat. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Vorhabengebietes und dem Aktionsradius der Vögel ist davon auszugehen, dass im räumlichen Zusammenhang geeignete Nahrungshabitate gefunden werden. Von zwei Vogelarten wird der Bereich allerdings auch als Brut habitat genutzt. Der Hausrotschwanz hat keine besonderen Nistansprüche und ist problemlos in der Lage auf anderweitige Quartiere auszuweichen. Bei einer Beseitigung der vorhandenen Gebäude außerhalb der Brutzeit findet daher keine Beeinträchtigung dieser Art statt. Für die Rauchschwalbe stellt sich die Situation etwas anders dar. Es wurden acht Nester im Geltungsbereich nachgewiesen. Da die Rauchschwalbe ihre Nester erneut besetzt, ist ein Entnahmeverbot, auch außerhalb der Brutzeit und bei Abwesenheit der Vögel vorgeschrieben. Ohne weitere Maßnah-

---

<sup>7</sup> Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erstellung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde der Bebauungsplan intern noch unter der Bezeichnung ‚Ingelheimer Straße‘ geführt, so dass diese Bezeichnung auch in den Gutachten verwendet wurde. Da sich das Plangebiet an der Ingelheimer Straße befindet und die Gutachten auch in dieser Form bereits ausgelegt haben, wird die Bezeichnung in den Gutachten nicht geändert.

<sup>8</sup> Vgl.: viriditas: Stadt Gau-Algesheim Bebauungsplan ‚Ingelheimer Straße‘ Artenschutzrechtliche Beurteilung, Weiler, 30. Dezember 2020.

<sup>9</sup> Vgl.: viriditas: ...Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 2.

<sup>10</sup> Vgl.: viriditas: ...Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 2f.

<sup>11</sup> Vgl.: viriditas: ...Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 16f.

men verstößt daher der geplante Gebäudeabriss, mit einhergehendem Verlust der Nester, gegen das Beschädigungsverbot des Bundesnaturschutzgesetzes. Es ist daher zwingend erforderlich, dass die Beseitigung der vorhandenen Nester erst nach Bereitstellung von Ausweichquartieren im räumlichen Zusammenhang erfolgt. Diese Maßnahme muss zwischen Oktober und März erfolgen, damit keine aktuellen Bruten zerstört werden. Die Ersatznester sind im Verhältnis 1:3 im Verbreitungsgebiet der lokalen Population anzubringen.<sup>12</sup>

In einer Nachuntersuchung 2023<sup>13</sup> bezüglich der Rauchschnalbe wurden keine Aktivitäten dieser Vogelart mehr festgestellt. Stattdessen konnte eine Nachnutzung vom Hausrotschwanz in einem der Nester festgestellt werden, was in den vorherigen Untersuchungsjahren ebenfalls beobachtet werden konnte. In den Brombeersträuchern entlang der nördlich gelegenen Mauer wurden zudem mehrere Haussperlinge bei der Nahrungssuche beobachtet. Bruten der Rote-Liste-Art sind im näheren Umkreis zu vermuten. Um den Verlust der Nistplätze durch den Gebäudeabriss auszugleichen und damit dem möglichen Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG entsprechend zu begegnen, sind Nisthilfen für die Arten Hausrotschwanz und Haussperling in die Neubauten zu integrieren.<sup>14</sup>

Konkret sind zwei Niststeine für die Hausrotschwänze und drei Koloniekästen für die Haussperlinge zu errichten.

Bei den mehrfachen Begehungen wurde die streng geschützte Zauneidechse zweimalig beobachtet. Darüber hinaus gibt es aufgrund der angetroffenen Habitatstruktur weitere Verdachtsfälle. Teilbereiche des Areals werden von der Zauneidechsenpopulation ganzjährig genutzt, so dass die Realisierung des geplanten Vorhabens zu einer Betroffenheit der Art führen würde. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Bundesnaturschutzgesetz sind daher auch für die Zauneidechse entsprechende Maßnahmen erforderlich. Konkret haben daher die Gehölzbeseitigungen innerhalb der gesetzlich zugelassenen Frist zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen. Außerdem ist der Verlust des Lebensraumes für die Zauneidechsen auszugleichen. Erforderlich ist die Herstellung eines Ersatzlebensraumes in entsprechender Größe sowie die Umsiedlung der Zauneidechsen an diesen Ort.<sup>15</sup>

Bei Umsetzung der vorgenannten und im Gutachten beschriebenen Maßnahmen ist das Bauvorhaben voraussichtlich ohne Verstoß gegen die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes möglich.<sup>16</sup> Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist dem weitergehenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>17</sup> zu entnehmen.

Der Ersatzlebensraum für die Zauneidechse wird durch Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich gesichert. Es handelt sich um eine Fläche (Flur 29, Flurstück 48/1 teilweise) südlich der Bahn-  
gleise in ca. 300 m Entfernung in östlicher Richtung zum Plangebiet.

---

<sup>12</sup> Vgl.: viriditas: ...Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 16f.

<sup>13</sup> Vgl.: viriditas: Stadt Gau-Algesheim Bebauungsplan ‚Ingelheimer Straße‘ Nachuntersuchung 2023 Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*), Weiler, 28. Juli 2023.

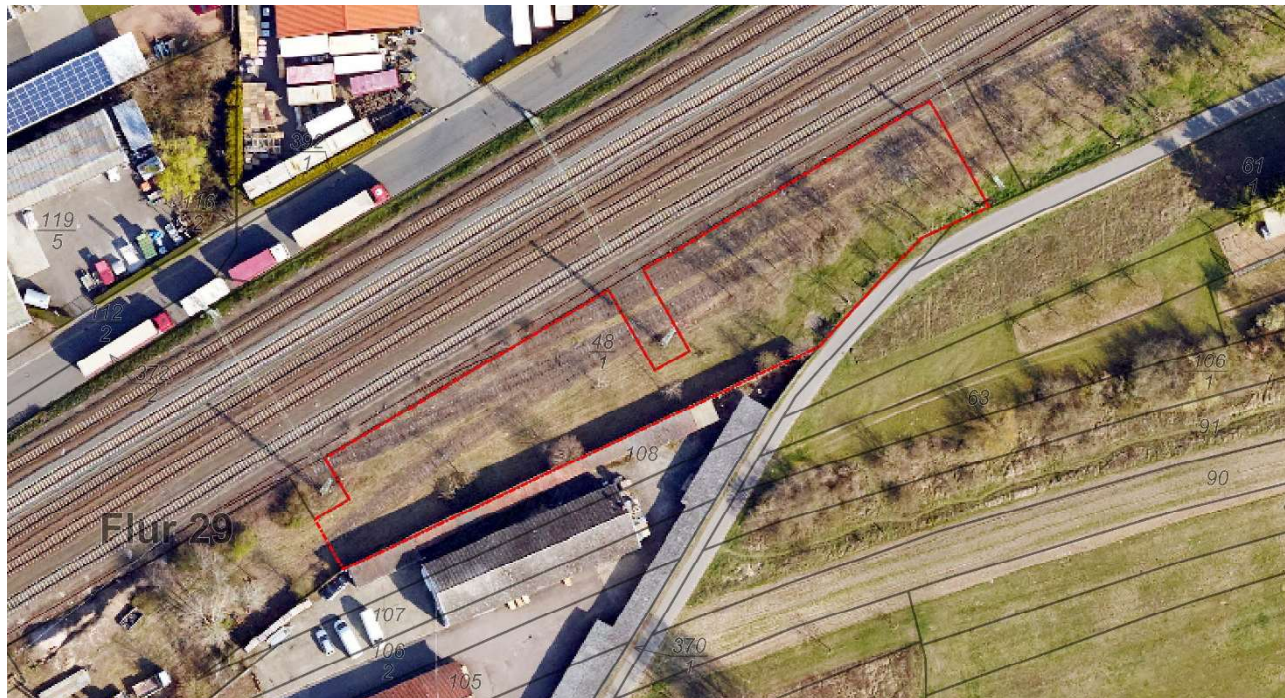
<sup>14</sup> Vgl.: viriditas: ... Nachuntersuchung 2023 Rauchschnalbe, S. 1.

<sup>15</sup> Vgl.: viriditas: ...Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 17ff.

<sup>16</sup> Vgl.: viriditas: ...Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 21.

<sup>17</sup> Vgl.: viriditas: Stadt Gau-Algesheim Bebauungsplan ‚Ingelheimer Straße‘ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse (*Lacerta agilis*) Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*), Weiler, 14. Januar 2021.

Die Fläche wurde im ursprünglichen Zustand überwiegend von ruderalen Wiesen mit Gehölzaufwuchs in Teilbereichen begleitet. Im östlichen Teil der Umsiedlungsfläche treten verstärkt standortfremde Robinien hinzu. Am nördlichen Rand der Fläche verlaufen ehemalige Gleise, welche lückig mit Pioniervegetation bewachsen sind.



Luftaufnahme mit Kennzeichnung des Ersatzlebensraums für die Zauneidechse

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Neben der zeichnerischen Festsetzung der Ausgleichsfläche für die Zauneidechsen, werden auch die auf dieser Fläche erforderlichen Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche als Zauneidechsenhabitat festgesetzt. Die Fläche ist zwar bereits grundsätzlich geeignet soll jedoch um die fehlenden Habitatrequisiten ergänzt werden. Vorbereitend ist die Fläche zu mähen, von Einzelgehölzen zu befreien und eine Umzäunung anzulegen. Es sind im Weiteren Sonnen-, Versteck-, Eiablage und Nahrungsplätze sowie Ruheplätze anzulegen. Darüber hinaus werden auch Folgemaßnahmen notwendig.<sup>18</sup>

Die Umsiedlung der Zauneidechsen ist mittlerweile bereits erfolgt. Gemäß dem vorliegenden Monitoringbericht<sup>19</sup> wurden im Jahr 2021 fünf Zauneidechsen gefangen und umgesiedelt. Auch die auf der Maßnahmenfläche erforderlichen Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, wurden bereits umgesetzt.

*„Um den Erfolg der Maßnahmen zu sichern und zu dokumentieren wird ein Monitoring über drei Jahre von 2022 bis 2024 durchgeführt. Dieses umfasst Individuenzählungen auf der Umsiedlungsfläche, die Beschreibung der Habitatqualität und der Beeinträchtigungen sowie die Unter-*

<sup>18</sup> Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, S. 19ff.

<sup>19</sup> Vgl.: viriditas: Stadt Gau-Algesheim Bebauungsplan ‚Ingelheimer Straße‘ Monitoringbericht Zauneidechse (Lacerta agilis) 2022, Weiler, 16. November 2022.



breitung von Vorschlägen zur Habitatoptimierung für die Zauneidechsenpopulation. Beim Jahr 2022 handelt es sich um das erste Monitoringjahr.“<sup>20</sup>

Als Fazit für das erste Monitoring hält der Gutachter fest, dass derzeit von einer erfolgreichen Umsiedlung auszugehen ist. Ein langfristiger Erfolg kann nur gewährleistet werden, sofern die entsprechenden Pflegemaßnahmen weiter fortgeführt werden.<sup>21</sup>

Für die Rauchschwalbe sind gemäß der Nachuntersuchung 2023 keine Maßnahmen mehr erforderlich, da diese Art nicht mehr nachgewiesen werden konnte. Stattdessen sind Ersatzquartiere in Form von zwei Niststeinen für die Hausrotschwänze und drei Koloniekästen für die Haussperlinge zu schaffen. Die Umsetzung der künstlichen Nisthilfen kann nicht durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan fixiert werden. Die konkreten Vorgaben diesbezüglich werden daher lediglich im Anhang zu den Festsetzungen dargelegt. Die rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag<sup>22</sup> außerhalb des Bebauungsplanes.

### **Bodenschutz<sup>23</sup>**

Aufgrund der Vornutzungen des Planungsareals und bereits bekannten Sanierungsmaßnahmen auf der Fläche, drängten sich Untersuchungen des Bodens auf, um sicherzustellen, dass die geplante Wohnnutzung auf der Fläche unter Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden kann. Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen aus dem vorliegenden und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion abgestimmten Sanierungsplan zusammenfassend dargelegt:

*„Das Grundstück Ingelheimer Straße 35-37 gehörte ehemals zum Betriebsgelände der Fa. Buchen, zuvor der Fa. Avenarius. Das Gelände wurde in den 1990er Jahren mit dem Ziel einer gewerblichen Nutzung teilsaniert. Das Gelände ist im Altlastenkataster als teilweise gesicherte und teilweise dekontaminierte Altlast: „ehem. Betriebsgelände Fa. Buchen/Avenarius, Gau-Algesheim, Ingelheimer Str. 33“, REGNUM 339 03 019 - 5002 / 000 00 (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 31, Flurstücke 278/4, 279, 280/2 und 280/3) eingetragen. Des Weiteren umfasst das Projektareal auch die im Altlastenkataster als Altstandort „NE (Nutzungseinheit) zu ehem. Betriebsgelände Fa. Buchen/Avenarius, Flurstück Nr. 280/1“, REGNUM 339 03 019 - 5002 / 002 – 00 (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 31, Flurstück 280/1) eingetragene Fläche [18], sowie das nordöstlich angrenzende Flurstück 234/15.“*

Die Flurstücke 280/1 und 234/15 in Flur 31 – Ingelheimer Straße 47 bis 49 in 55435 Gau-Algesheim waren – nach telefonischer Rücksprache mit der ehemaligen Grundstückseigentümerin – bis Ende 2017 durch die „Omnibusreisen Bernhard & Partner GmbH“ einer gewerblichen Nutzung unterzogen. Auf diesen befinden sich eine offene Abstellhalle für Busse mit kleiner Werkstatt und Bürotrakt. Die Flurstücke sind vollflächig mit Asphalt- und Betonbefestigungen versiegelt.

---

<sup>20</sup> viriditas: ... Monitoringbericht Zauneidechse, S. 1.

<sup>21</sup> Vgl. viriditas: ... Monitoringbericht Zauneidechse, S. 17.

<sup>22</sup> Vgl.: Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Gau-Algesheim und dem Investor vom 20. März 2024.

<sup>23</sup> Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erstellung der bodenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde der Bebauungsplan intern noch unter der Bezeichnung ‚Ingelheimer Straße‘ geführt, so dass diese Bezeichnung auch in den Gutachten verwendet wurde. Da sich das Plangebiet an der Ingelheimer Straße befindet und die Gutachten auch in dieser Form bereits ausgelegt haben, wird die Bezeichnung in den Gutachten nicht geändert.

Die Objekt Maison GAL 18 GmbH + Co KG vollzog den Erwerb der genannten Grundstücke zur Errichtung einer Wohnbebauung [14].

Aufgrund umwelttechnischer Untersuchungen in den Jahren 2015 bis 2019 bestand der Verdacht, dass auch nach der in den 90er Jahren erfolgten Teilsanierung noch sanierungsbedürftige Belastungen vorhanden sind, die eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers besorgen lassen. Im Ergebnis der getätigten Analysen liegen im Projektareal lokale Belastungen des Bodens, insbesondere mit MKW und PAK in hohen bis sehr hohen Konzentrationen vor. Die Schadstoffe sind zudem in erheblichem Maße durch Elutionsversuche mobilisierbar.

Der Grundwasserflurabstand von etwa 13 m, der im Wesentlichen schluffige Untergrund und die weitgehende Versiegelung bzw. Pflasterung des Geländes, verhindern demgegenüber momentan eine Verlagerung der Schadstoffe in das Grundwasser.

Zur Klärung des Gefährdungspfad Boden – Grundwasser wurden, in Abstimmung mit der SGD Süd, im Jahr 2020 Grundwassermessstellen eingerichtet und, zusammen mit der einer bereits 2015 errichteten Messstelle, seither vierteljährlich beprobt.

Weiterhin wurden aus ergänzenden Kleinbohrungen Bodenproben entnommen und in der Ursubstanz sowie im Eluat auf standortspezifische Parameter analysiert. Der Untergrund im Bereich des Projektareals besteht aus anthropogenen Auffüllungen, gefolgt von quartärzeitlichen Sedimenten, im Wesentlichen Schluffe und Sande. Grundwasser liegt mit einem Flurabstand von rund 13 m in den quartären Sedimenten vor und strömt in nordwestliche Richtung ab. Im Süden des Geländes ist der Grundwasserleiter durch tertiäre Tone begrenzt.

Wie bereits im Rahmen der Gefährdungsabschätzung [17] aus dem Jahr 2020 dargelegt, ist zur Sanierung der bestehenden Bodenbelastungen auch zukünftig eine Schadstoffmobilisierung weitgehend zu unterbinden. Mit E-Mail vom 27.01.2021 [32] wurde seitens der SGD Süd darauf hingewiesen, dass zu prüfen ist, ob eine gasdichte Ausführung der Gebäude und deren Gebäudeeinführungen vonnöten ist. Auch bauliche Maßnahmen, beispielsweise durch den Einbau einer eng gestuften Gesteinsschüttung mit hohem Grobporenvolumen unterhalb der projektierten Plattengründungen, könnte andererseits als Gasdränage ein Eindringen gasförmiger Schadstoffe in die Wohngebäude verhindern.

Gemäß § 13 BBodSchG [1], § 6 und Anhang 3 BBodSchV [2] ist, vor dem Hintergrund der nachweislichen Bodenbelastungen darzulegen, welche Maßnahmen als geeignet zu beurteilen sind, dauerhaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit zu vermeiden. Hierzu ist zunächst vorgesehen, die flächig im Projektareal vorhandenen Auffüllungen, deren Mächtigkeit im Mittel etwa 1,60 m bis 2,30 beträgt, im Rahmen der anstehenden Sanierungsmaßnahme vollständig aufzunehmen, vor Ort zwischenzulagern und anschließend abfallrechtlich zu deklarieren. Aushubchargen deren Stoffgehalte nachweislich die in Tabelle 2 (Kap. 8.1.2) aufgelisteten Werte/Kriterien einhalten, können anschließend in der Fläche wieder eingebaut werden. Nach Abschluss dieser Wiedereinbauarbeiten sind die wieder eingebauten Aushubchargen mit unbelastetem Boden in einer Mindestdicke von 0,60 m abzudecken, welcher die Vorsorgewerte nach Nr. 4.1 und Nr. 4.2 Anhang 2 BBodSchV [2] (Fall DB 0 nach ALEX-Info 24 [37]) einhält.

Zur dauerhaften Verhinderung möglicher Schadstoffeinträge ins Grundwasser aus den unterhalb der bestehenden Auffüllungen im Grundstücksbereich teilflächig noch vorhandenen und vornutzungsbedingten Belastungen durch PAK- und MKW-haltige Bodenpartien mit nachweislich hohem Mobilisierungsgrad, wird eine Kombination aus Teilbodenaustausch und Versiegelung verblei-

bender Grundstücksflächen mit Bodenbelastungen mittels flüssigkeitsdichter Betonfertigteile (z.B. System STELCON®), Verbundpflasterplatten (z.B. System TASIKO®) oder Ortbeton (WU-Beton, FD-Beton gemäß DAfStb-Richtlinie) empfohlen. Die Eignung dieses Sanierungsvorhabens wird mit vorliegendem Sanierungsplan eingehend beurteilt.“<sup>24</sup>

Der Sanierungsplan umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.<sup>25</sup>

Mit Grenzniederschrift vom 08. Juni 2022 wurden die Flurstücke 278/4 und 279 zerlegt und ein neues Flurstück gebildet. Dieses neugebildete Flurstück ist der Bereich für den eine flüssigkeitsdichte Flächenversiegelung vorgesehen und erforderlich ist. Auf den verbleibenden Flächen erfolgt die Sanierung mittels Bodenaustausch. Der Sanierungsplan legt hierzu weitergehende Details, wie Tiefe des Aushubs und die Durchführung von Freimessungen etc., fest.<sup>26</sup>

Gemäß dem Gutachten kann nach Abschluss der Sanierungsarbeiten der Errichtung einer Wohnbebauung aus bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich zugestimmt werden.<sup>27</sup>

Darüber hinaus werden im Gutachten aufgrund der im Grundwasser festgestellten Belastungen durch LHKW, aus Vorsorgegründen, bauliche Maßnahmen empfohlen, die künftig auch ein Eindringen gasförmiger Schadstoffe in die geplanten Wohnräume dauerhaft verhindern. Demnach sollen bei der Wohnbebauung keine Kellergeschosse vorgesehen werden und die Bodenplatten mit einer wannenartigen Abdichtung gegen mäßige Einwirkungen von Wasser gegründet werden. Im Gutachten heißt es konkret:

*„Um diffusen Transportvorgängen von LHKW durch den Beton der Bodenplatten entgegenzuwirken zu können sollte, um eine ausreichende Gasdichtigkeit der Wohngebäude in Gründungsbereichen sicherzustellen, unterhalb der Gründungsplatten als horizontale Gasdrainage der Einbau einer eng gestuften Gesteinsschüttung aus Natursteinmaterial mit hohem Grobporenvolumen, beispielsweise einer Körnung der Korngruppe d/D 8/16 mm und der Kategorie G GC90/20 nach DIN EN 933-1 in einer Dicke von > 0,30 m erfolgen. Zudem sollten auch vertikale Dränagen mit Anschluss an die horizontalen Dränagen entlang der Bodenplattenaußenkanten bis zur Geländeoberfläche angeordnet werden, um ein Entweichen angesammelter Leichtflüchter ermöglichen zu können [46], [47]. Bei einer möglichen Streifenfundamentgründung der Wohngebäude oder der Anordnung umlaufender Betonfrostschilder zur Frostsicherung, müssen, in einem Abstand von 2 m bis 3 m, zusätzlich zu bohrende „Lüftungsdurchbrüche“ > DN 100 ein ungehindertes Entweichen der Leichtflüchter sicherstellen [46].*

*Ferner sollten alle durch die Bodenplatten verlaufenden Gebäudeeinführungen, beispielsweise mittels industriell gefertigter, gasdichter Ein- und Mehrspateneinführungen abgedichtet werden (siehe hierzu Fachverband Hauseinführungen für Rohre und Kabel e.V. [31]).“<sup>28</sup>*

Wie im Sanierungsplan beschrieben und in der zugehörigen Verbindlichkeitserklärung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd bestätigt sind daher vor Umnutzung der Fläche die be-

---

<sup>24</sup> Kern geolabor: Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG zum Altstandort ‚Ehem. Betriebsgelände Fa. Buchen/Avenarius, Ingelheimer Str. 33‘ Reg.- Nr. 339 03 019 – 5002 / 000 – 00 (Gemarkung Gau-Algesheim, Flur 31, Flurstücke 278/4, 279, 280/2 und 280/3), Sprendlingen, 17. Aug. 2022.

<sup>25</sup> Vgl.: Kern geolabor: Sanierungsplan..., S. 47.

<sup>26</sup> Vgl.: Kern geolabor: Sanierungsplan..., S. 39ff.

<sup>27</sup> Vgl.: Kern geolabor: Sanierungsplan..., S. 37.

<sup>28</sup> Vgl.: Kern geolabor: Sanierungsplan..., S. 46.

schriebenen Sanierungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Behörde vorzunehmen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung werden die maßgeblichen Grundstücke als Altlast bzw. Altstandort gekennzeichnet. Damit erkennt die Bauleitplanung die Bodenbelastung und gibt mit der Kennzeichnung eine Warnfunktion an die nachgeordneten Ebenen der Projektgenehmigung und -umsetzung. Um sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden, werden die Sanierungsvorgaben parallel zum Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag<sup>29</sup> geregelt. Damit verpflichtet sich der Investor, diese Maßnahmen und Vorgaben der Behörde vor Baubeginn umzusetzen.

### **Immissionsschutz<sup>30</sup>**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>31</sup> erstellt, um Aussagen zu möglichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet treffen zu können. Untersucht wurde der Anlagenlärm aufgrund der unmittelbar an das geplante Vorhaben angrenzenden gewerblichen Betriebe sowie der Verkehrslärm, der aus den umliegenden Verkehrswegen, insbesondere der nördlich gelegenen Schienenstrecke resultiert.

### **Anlagenlärm**

Gemäß der DIN 18005 gelten in allgemeinen Wohngebieten, wie hier vorgesehen, die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Der dortige Verweis auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zeigt die für gewerbliche Anlagen verbindlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete entsprechen den vorgenannten Orientierungswerten der DIN 18005. Damit sind diese Werte maßgeblich zur Beurteilung der Anlagenlärmsituation.<sup>32</sup>

Die Gesamtbelastung des Anlagenlärms setzt sich zusammen aus der Betrachtung aller vorhandenen Betriebe im relevanten Umfeld. Es handelt sich konkret um die Schreinerei Fleischmann, das Fahrradgeschäft Schön Fahrräder und den Wein & Obstbaubetrieb Kölsch.<sup>33</sup>

Grundlage für die Ermittlung des Anlagenlärms sind mit den Gewerbetreibenden abgestimmte Betriebsbeschreibungen.<sup>34</sup> Untersucht wurden hierbei Fahr- und Parkvorgänge auf den Grundstücken, Schallabstrahlung über geöffnete Tore der jeweiligen Betriebe, Reinigungsarbeiten, Anrühren von Spritzmitteln, Be- und Entlade- sowie Verladevorgänge, der Betrieb von Lüftern sowie die Einwirkzeit der genannten Schallquellen.<sup>35</sup>

---

<sup>29</sup> Vgl.: Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Gau-Algesheim und dem Investor vom 20. März 2024.

<sup>30</sup> Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erstellung des Immissionsgutachtens wurde der Bebauungsplan intern noch unter der Bezeichnung ‚Ingelheimer Straße‘ geführt, so dass diese Bezeichnung auch im Gutachten verwendet wurde. Da sich das Plangebiet an der Ingelheimer Straße befindet und das Gutachten auch in dieser Form bereits ausgelegt hat, wird die Bezeichnung des Gutachtens nicht geändert.

<sup>31</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: Stadt Gau-Algesheim Bebauungsplan ‚Ingelheimer Straße‘ Schalltechnisches Gutachten, Sankt Wendel, 01. April 2021.

<sup>32</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 3.

<sup>33</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 4.

<sup>34</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 7ff.

<sup>35</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 11ff.

Darauf aufbauend wurden Ausbreitungsberechnungen vorgenommen um die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Unterschieden wurde hierbei in den Tages- und Nachtzeitraum.

Tags wurden durch die umliegenden Betriebe Beurteilungspegel zwischen 47 und 56 dB(A) ermittelt. Damit wird der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) weitestgehend eingehalten. Die Überschreitung von 1 dB(A) ist im Süden bis zu einem Abstand von 7,00m zur Ingelheimer Straße zu verzeichnen. Die schutzwürdigen Nutzungen sollten daher nicht in diesem Bereich realisiert werden.<sup>36</sup> Dies entspricht der vorliegenden Bebauungsplanung, die im südlichen Bereich Stellplätze vorsieht.

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) beim Betrieb des Lüfters sowie durch das Anrühren von Pflanzenschutzmittel überschritten. Es wurden Beurteilungspegel zwischen 34 und 61 dB(A) ermittelt. Durch die Zufahrt eines Traktors und den Betrieb der Lüfter treten Überschreitungen bis zu 8 dB(A) auf. Durch das Anrühren der Pflanzenschutzmittel werden noch höhere Überschreitungen, bis zu 61 dB(A) verursacht. Für den Nachtzeitraum sind daher zwingend Maßnahmen vorzusehen, die die Geräuscheinwirkung im Plangebiet reduzieren.<sup>37</sup>

Gemäß der TA-Lärm sind die Immissionen vor dem geöffneten Fenster zu messen, so dass passive Schallschutzmaßnahmen, die erst hinter dem Fenster ansetzen, hier nicht möglich sind. Der Schallgutachter schlägt daher aktive Schallschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen an der Schallquelle vor.<sup>38</sup> Der vorliegende Bebauungsplan setzt die erforderlichen Maßnahmen rechtsverbindlich fest, um zu gewährleisten, dass es im Plangebiet durch den Anlagenlärm nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner kommt.

Es ist daher eine **Schallschutzwand** entlang der westlichen Grundstücksgrenze vorzusehen. Die Schallschutzwand muss eine Höhe von mindestens fünf Metern und eine Länge von mindestens 36 Metern aufweisen. Im Norden muss die Schallschutzwand an die dort festgesetzte Garagenzeile anschließen. Die Wand trägt in dieser Form deutlich zur Schallreduzierung bei. Es treten jedoch weiterhin Überschreitungen bis zu 13 dB(A) an der Stirnseite des südwestlichen Baufensters auf. In der Höhe des zweiten Obergeschosses sind darüber hinaus auch an weiteren Baufenstern Überschreitungen bis zu 5 dB(A) zu verzeichnen.<sup>39</sup>

Diese Überschreitungen resultieren aus dem Anrühren der Spritzmittel. Da es sich hierbei um eine saisonale Geräuscheinwirkungen von ca. 15 Minuten, die im Nachtzeitraum einmalig stattfindet, handelt, ist diese gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz trotz der Überschreitung des Immissionsrichtwertes nicht als schädlich einzustufen. Für das Plangebiet ist aufgrund der Lage von saisonalen Geräuscheinwirkungen auszugehen. Allerdings werden hierbei die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts noch eingehalten. Diese Gebietskategorie ermöglicht ebenfalls gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die angesprochenen Überschreitungen von 5 dB(A) stellen aufgrund der Einhaltung der Mischgebietswerte, der kurzen Einwirkzeit und der saisonalen Charakteristik keine schädliche Umwelteinwirkung dar.<sup>40</sup>

---

<sup>36</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 16.

<sup>37</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 17.

<sup>38</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 18.

<sup>39</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 18.

<sup>40</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 18f.

In den Bereichen, in denen der Immissionsrichtwert jedoch stärker überschritten wird, sind weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Konkret wird daher eine **Grundrissorientierung** vorgesehen, die dazu führt, dass in den Bereichen mit Überschreitungen bis zu 13 dB(A) keine öffentlichen Fenster vorgesehen werden dürfen. Für schutzbedürftige Räume sind in diesem Fall ergänzend **schallgedämmte Lüfter** einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Neben diesen Maßnahmen zum Schutz vor dem Anlagenlärm sind noch weitere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.<sup>41</sup> Diese werden im nachfolgenden Abschnitt ‚Verkehrslärm‘ ausführlich beschrieben.

Aus städtebaulicher Sicht ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass eine Schallschutzwand in der vorgenannten Größenordnung stadtgestalterisch kritisch zu bewerten ist. Es wird daher empfohlen, die oberen zwei Meter der insgesamt fünf Meter hohen Wand transparent auszuführen. Damit würde die beachtliche Höhe etwas niedriger wirken, da lediglich die unteren Meter undurchsichtig sind und damit massiv wirken. Eine weitere Maßnahme, die im Bebauungsplan nicht festsetzbar ist, nach Aussage des Gutachters jedoch wesentlich zur Lärmreduzierung beiträgt, wäre der Austausch von Lüftern beim Wein & Obstbaubetrieb Kölsch. Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme an der Schallquelle außerhalb des Plangebietes. Ein Lüfter gemäß dem aktuellen Stand der Technik wäre ca. 7 dB(A) leiser als der bisherige Lüfter.

Im Planungszeitraum hat sich die Nutzung des benachbarten Grundstücks geändert. Dieses wird nicht mehr gewerblich genutzt. Eine offizielle Betriebsaufgabe des Obsthof Kölsch steht allerdings noch aus. Eine Betriebsaufgabe würde die Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm im Plangebiet reduzieren. Fallkonstellationen, die zu einer Reduzierung der Anforderungen an den Schallschutz führen, sind in den Festsetzungen durch Ausnahmeregelungen berücksichtigt. Durch diese Ausnahmeregelungen können die Anforderungen an den Schallschutz reduziert werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm vorliegen.

### Verkehrslärm

Maßgeblich für die Beurteilung des Verkehrslärms sind die nördlich des Plangebietes verlaufende Schienenstrecke, der öffentliche Parkplatz am Bahnhof und die Bahnhofstraße. Südlich des Plangebietes ist zu dem die Ingelheimer Straße zu betrachten.

Für den Parkplatz werden gemäß der RLS-90 mit einem Ansatz der Fahrbewegungen pro Stellplatz und Stunde die gesamten Fahrbewegungen für den Tages- bzw. Nachtzeitraum ermittelt. Auf dieser Grundlage kann die Schallabstrahlung berechnet werden.<sup>42</sup>

Für die Beurteilung der Geräuschemissionen der Straßen wird die Verkehrsmenge auf diesen pauschal anhand der örtlichen Situation abgeschätzt. Nach Aussage des Gutachters ist eine detaillierte Verkehrsuntersuchung nicht erforderlich, da schalltechnisch betrachtet die Geräuscheinwirkungen der Straßen denen der Schienen untergeordnet sind. Neben den Verkehrsstärken, die auch einen LKW-Anteil berücksichtigen, wird auch die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den relevanten Abschnitten in Ansatz gebracht. Zudem werden auch Fahrbahnbelag

---

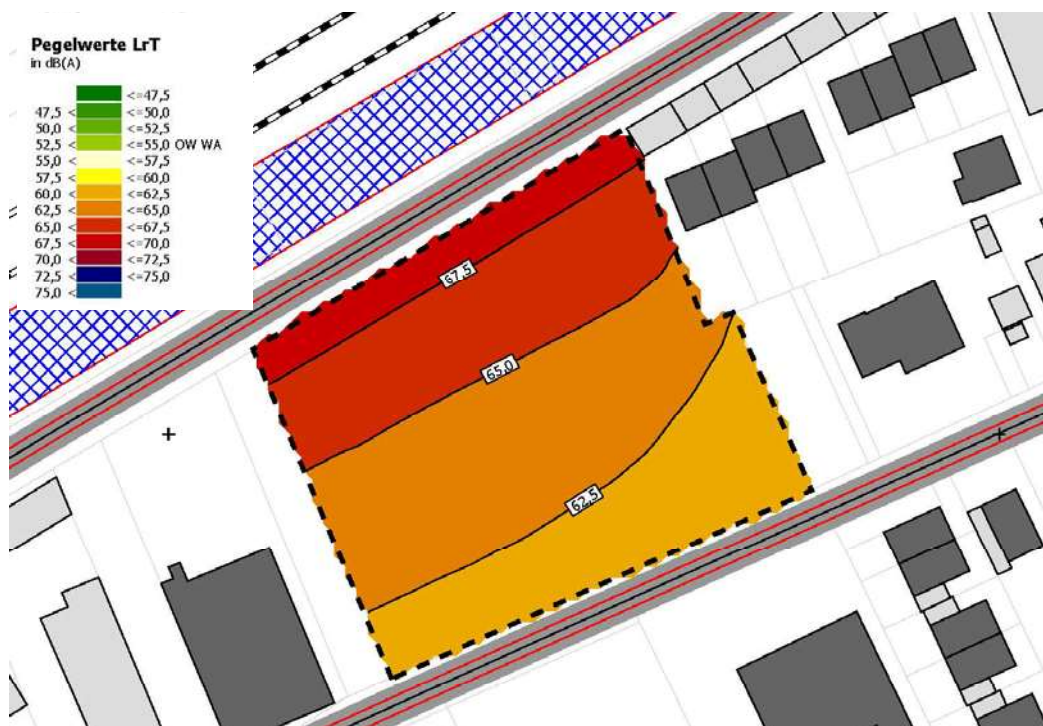
<sup>41</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 18f.

<sup>42</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 20f.

und Neigung der Fahrbahn berücksichtigt. Aus der stündlichen Verkehrsmenge wird dann für die jeweilige Straße der Emissionspegel ermittelt.<sup>43</sup>

Beim Schienenverkehr sind die Zugzahlen, die Fahrzeugkategorien, die Fahrzeugzahlen, die Geschwindigkeiten und Angaben zum Gleisbett maßgeblich. Diese Angaben wurden durch die Deutsche Bahn AG zu Verfügung gestellt. Hierbei wurde der Prognosehorizont 2030 zugrunde gelegt.<sup>44</sup>

Die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Verkehrslärm erfolgt in flächendeckenden Isolinienkarten bei freier Schallausbreitung.



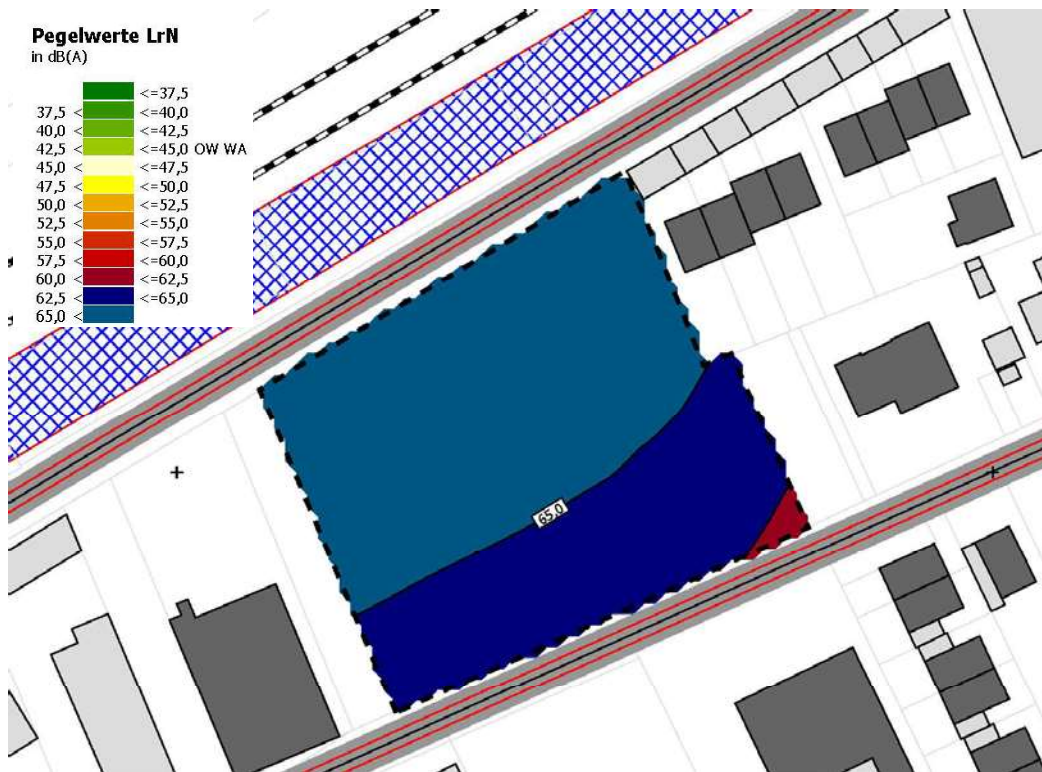
Verkehrslärm, tags

Quelle: GSB Schalltechnisches Beratungsbüro, Sankt Wendel

Stand: 01. April 2021

<sup>43</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 21f.

<sup>44</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 22f.



Verkehrslärm, nachts

Quelle: GSB

Schalltechnisches Beratungsbüro, Sankt Wendel

Stand: 01. April 2021

Gemäß den Berechnungen werden am Tag Beurteilungspegel von 61 dB(A) bis 68 dB(A) ermittelt. Im gesamten Plangebiet wird demnach der Orientierungswert von 55 dB(A) deutlich überschritten. Die höchsten Überschreitungen sind im Norden in der Nähe der Schienen zu verzeichnen. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag wird nicht erreicht. Auch nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) mit Beurteilungspegeln zwischen 62 dB(A) und 71 dB(A) wesentlich überschritten. Damit wird in der Nacht im gesamten Plangebiet die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten.<sup>45</sup>

Das Gutachten führt aus, dass insbesondere bei Überschreitungen der Schwelle der Gesundheitsgefährdung, dem Schallschutz ein besonderer Stellenwert beizumessen ist. Das Gewicht des Belang Schallschutz nimmt mit dieser Tatsache gegenüber anderen Belangen zu. Passive Schallschutzmaßnahmen reichen nicht aus, es sind darüber hinaus weitere Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.<sup>46</sup>

Das Gutachten beinhaltet ein Schallschutzkonzept, welches erforderlich ist, um die Lärmeinwirkungen im Plangebiet zu reduzieren. Maßnahmen an der Schallquelle lassen sich im Bebauungsplan nicht realisieren, da der Bauleitplan nur innerhalb des Geltungsbereiches Vorgaben treffen kann. Der Gutachter führt aus, dass gemäß Schienenlärmschutzgesetz ab 13. Dezember 2020 der Einsatz lauter Güterwagen verboten ist. Dieses Verbot ist durch die Verwendung der

<sup>45</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 23f.

<sup>46</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 24.



Prognosezahlen jedoch bereits in den Berechnungen berücksichtigt. Weitere Maßnahmen an den Schienenstrecken sind nicht geplant.<sup>47</sup>

Hingegen im Bebauungsplan festsetzbar ist die vorgeschlagene aktive Schallschutzmaßnahme. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist die Realisierung einer **Garagenzeile als Schallschutzbebauung**<sup>48</sup> vorgesehen. Dies entspricht auch dem vorliegenden Bebauungsvorschlag, der einen durchgängigen Garagenbaukörper mit einer überdachten Durchfahrt vorgibt. Die Schallschutzbebauung muss über die gesamte nördliche Grundstücksgrenze verlaufen und gemäß dem Gutachten eine Höhe von mindestens 6,70 Meter aufweisen. An einer Stelle darf die Bebauung für eine acht Meter breite Zufahrt unterbrochen werden. Unter bestimmten Voraussetzungen sind auch weitere Durchlässe im Bereich möglich. Hierfür sind jedoch die genauen Ausführungen der textlichen Festsetzungen zu beachten.<sup>49</sup>

Die konkrete Projektplanung zeigte im weiteren Fortschritt, dass eine Verlagerung der Zufahrt erforderlich ist. Dieser Sachverhalt wurde ergänzend durch den Gutachter<sup>50</sup> geprüft. Es zeigte sich, dass die Verschiebung der Zufahrt tags nur zu geringfügigen Änderungen führt, nachts jedoch an weiteren Fassadenabschnitten eine Überschreitung der Werte der Gesundheitsgefährdung ermittelt wurde. Durch den Einbau eines schallabsorbierenden Materials können die Geräuscheinwirkungen jedoch so gemindert werden, dass die Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung lediglich an den gleichen Fassadenabschnitten ermittelt wird wie zum Stand des Gutachtens von 2021.<sup>51</sup> Aus diesem Grund wurden die Schallschutzfestsetzungen dahingehend ergänzt, dass alle Innenseiten und Decken des Durchfahrtbereichs schallabsorbierend auszuführen sind.

Die Prüfung des Gutachters hinsichtlich der Wirkung der Erhöhung der Schallschutzbebauung S1 hat ergeben, dass sich bei einer Höhe von 9,00 Meter (die Seitens des Investors angefragt wurden) eine Verbesserung hinsichtlich des Schallschutzes an den Gebäuden einstellen würde. Es verbleiben nur noch einzelne Bereiche im Dachgeschoss, an denen eine Überschreitung von 60 dB(A) nachts zu verzeichnen ist. Oberhalb dieser Firsthöhe stellen sich keine weiteren Verbesserungen mehr ein. Der Bebauungsplan setzt auf dieser Grundlage eine Mindesthöhe von 6,70 Meter und eine maximal zulässige Höhe von 9,00 Metern fest. In diesem Rahmen kann die Umsetzung der Garagenzeile erfolgen. Je nach Höhe verändern sich damit die Bereiche in denen die Verpflichtung von nichtöffnenbaren Fenstern an schutzwürdigen Räumen erforderlich ist.<sup>52</sup>

Für diese Garagenzeile, die als Schallschutz dient ist ein bedingtes Baurecht festzusetzen. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan vorgibt, dass diese Garagenzeile zuerst vollständig errichtet

---

47 GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 25.

48 Hinweis: Es handelt sich hierbei um einen Baukörper zum Schallschutz, in dem die notwendigen Garagen untergebracht werden sollen.

49 GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 25.

50 Konzept dB plus GmbH: Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan ‚Alter Einkaufsmarkt‘ Gau-Algesheim, Kurzbericht zu den Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms aufgrund der Änderung des Zufahrtbereichs, Sankt Wendel, 09. Oktober 2023.

51 Konzept dB plus GmbH: Schalltechnisches Gutachten ... Änderung des Zufahrtbereichs, S.2f.

52 E-Mail des Schallgutachters an den Investor vom 06. Jan. 2023.

werden muss, bevor eine Nutzung der Wohngebäude erfolgt. Nur so können im direkten Einwirkungsbereich der Bahntrasse zumutbare Wohnverhältnisse erreicht werden.<sup>53</sup>

Darüber hinaus sind aufgrund der schalltechnischen Ergebnisse im Nachzeitraum weitergehende Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Die vorgeschlagene **Grundrissorientierung** schutzbedürftiger Aufenthaltsräume wird daher im Bebauungsplan festgesetzt. Konkret bedeutet das, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume keine offenbaren Fenster haben dürfen oder die Orientierung von nicht schutzbedürftigen Räumen an Fassaden an denen unzumutbare Geräuscheinwirkungen vorliegen. Betroffen von dieser Festsetzung sind vor allem die Stirnseiten der Reihenhäuser sowie an den Nordfassaden der zwei nördlichen Baukörper die Bereiche des 2. Obergeschosses. Hier wird nachts die Grenze der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten.<sup>54</sup>

Es sind zusätzlich noch passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, um verträgliche Innenpegel zu erreichen. Über die Festsetzungen im Bebauungsplan wird so die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zugrunde gelegt. Des Weiteren ist die Installation von schalldämmten Lüftern vorzusehen, die bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Belüftung in Räumen, die nachts zum Schlafen genutzt werden, sicherstellen. Dies ist erforderlich bei Beurteilungspegeln  $\leq 50$  dB(A). Der Gutachter empfiehlt, alle Häuser mit einer zentralen Lüftungsanlage auszustatten, da nahezu an allen Fassaden Beurteilungspegel von über 50 dB(A) ermittelt wurden.<sup>55</sup>

Abschließend ist festzuhalten, dass das Plangebiet einer sehr großen Lärmeinwirkung durch den umliegenden Verkehr und die angrenzenden Betriebe ausgesetzt ist. Nur durch Kombination einer großen Anzahl von Schallschutzmaßnahmen kann erreicht werden, dass die Errichtung eines Wohngebietes einigermaßen verträglich wird. Die Stadt möchte jedoch mit dem vorliegenden Neubauprojekt der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung tragen. Dem Standort kommt insoweit eine Eignung zu, dass hier eine sinnvolle Folgenutzung für ein größeres leerstehendes Areal gefunden wurde. Zudem wurden in der unmittelbaren Nähe in jüngerer Zeit ebenfalls Wohnnutzungen etabliert. Die Stadt ist sich bezüglich der Lärmsituation bewusst, kam jedoch zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der voranstehenden Argumente die Realisierung des Wohngebietes vertretbar und gewünscht ist.

### Zunahme des Verkehrslärms durch das geplante Wohngebiet

Im Gutachten wurde zudem beurteilt, ob durch die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet mit einer Erhöhung des Verkehrslärms zu rechnen ist.

Die bereits beim Anlagenlärm angesprochene DIN 18005 sieht für Allgemeine Wohngebiete hinsichtlich des Verkehrslärms Schalltechnische Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) vor. Diese Werte stellen den Maßstab eines wünschenswerten Schallschutzes dar, sind aber nicht verbindlich und daher im Rahmen der städtebaulichen Planung hinsichtlich des Verkehrslärms grundsätzlich abwägungsfähig. Da es für die Beurteilung des Verkehrslärms auf bestehenden Straßen durch die Anbindung eines Plangebietes keine rechtlich fixierte Grundlage gibt, wird in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – das 3 dB(A)

---

<sup>53</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 30.

<sup>54</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 26.

<sup>55</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 28.

Kriterium zu Beurteilung der Verkehrszunahme herangezogen. Demnach sind Änderungen an bestehenden Straßen wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts erhöht wird. Auch wesentlich ist die Erhöhung von mindestens 70 dB(A) tags oder 60 dB(A).<sup>56</sup>

Im vorliegenden Fall ist für die 25 geplanten Reihenhäuser von maximal 150 Fahrbewegungen auszugehen. Es handelt sich bezogen auf die Plangebietslage um eine geringe Zunahme des Verkehrs. Dies führt rechnerisch nicht zu einer Pegelzunahme des Verkehrslärms an den bestehenden Nutzungen. Es ist weder eine Zunahme um 3 dB(A) noch ein Erreichen oder Überschreiten der Schwelle der Gesundheitsgefährdung zu erwarten. Auch ist nicht mit Pegelerhöhungen durch Reflexionen durch die geplanten Gebäude zu rechnen. Die Zunahme des Verkehrslärms wird daher als zumutbar eingeschätzt.<sup>57</sup>

### **Erschütterungen durch die Bahnstrecke**

Aufgrund der Nähe zur linksrheinischen Bahnstrecke Mainz-Koblenz mit Güterverkehr nachts sind grundsätzlich Erschütterungsimmissionen im Plangebiet möglich. Gemäß § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) handelt es sich hierbei um eine schädliche Umwelteinwirkung. Ab einem Abstand von weniger als 50 Meter als Anhaltswert, der hier mit ca. 45 Metern nur knapp unterschritten wird, ist es möglich, dass Maßnahmen erforderlich werden um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen.

Die Erschütterungsthematik bei Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von hochfrequentierten Bahnlinien ist der Stadt und dem Vorhabenträger bekannt. Die möglichen Auswirkungen der Belastungen durch die Bahnschienen sind unmittelbar von der Konstruktionsweise der geplanten Gebäude und den Bodenverhältnissen abhängig. Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist eine abschließende Beurteilung der Belastungen und damit eine endgültige Ermittlung der notwendigen Maßnahmen auf dieser Ebene sehr schwierig. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Vorfeld der Umsetzung eine Bodensanierung mit großflächigem Bodenaustausch erforderlich ist. Hiermit werden die Bodenverhältnisse maßgeblich verändert. Beabsichtigt ist daher, diese Thematik auf die nachgelagerte Ebene der Baugenehmigung und Projektumsetzung abzuschichten.

Konkret ist vorgesehen, dass im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung die zum Schutz vor Übertragungen von Erschütterungen in das Bauwerk erforderlichen Maßnahmen durch einen qualifizierten Fachplaner ermittelt und unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion umgesetzt werden. Hierzu sind gemäß Projektplanung aktuelle örtliche Erschütterungsmessungen geplant. Auf Basis dieser Ergebnisse werden die Maßnahmen dimensioniert. Beispielsweise kommt hier der Einbau von schwingungsdämpfenden Mattenauflagern im Rohbau zum Tragen.

Um sicherzustellen, dass der Vorhabenträger diese Maßnahmen im erforderlichen Umfang umsetzt, wird parallel zum Bebauungsplan diesbezüglich ein städtebaulicher Vertrag<sup>58</sup> geschlossen.

An dieser Stelle ist zudem darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Projekt der Innenentwicklung handelt. Die Stadt nutzt diese Form des flächenspa-

---

<sup>56</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 5.

<sup>57</sup> GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: ... Schalltechnisches Gutachten, S. 30.

<sup>58</sup> Vgl.: Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Gau-Algesheim und dem Investor vom 20. März 2024.

renden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, um dem anhaltenden Wohnungsdruck nachzukommen. Gerade am Rand von Ballungsgebieten haben sich die Möglichkeiten der Kommunen zur Schaffung von Wohnbauflächen enorm verringert. Vor diesem Hintergrund ist ein Heranrücken an die Bahnschienen in der Stadt Gau-Algesheim nachvollziehbar und notwendig.

### **Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in ca. 350 Meter Entfernung zum Welzbach, einem Gewässer dritter Ordnung. Der Geltungsbereich liegt daher fast vollständig innerhalb des nachrichtlichen Überschwemmungsgebietes des Welzbaches. Es handelt sich hierbei um ein Risikogebiet, welches im Bebauungsplan vermerkt wurde.

Zudem befindet sich ein ca. vier Meter breiter Streifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie ein kleiner Teil an der nordöstlichen Ecke innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Welzbaches. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde durch eine nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Es ist daher grundsätzlich möglich, dass Teile des Geltungsbereiches bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) sowie größere Teile bei einem 200-jährlichen Hochwasser (HQ extrem) überflutet werden können.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Gebiet innerhalb eines bebauten Stadtteils, sodass § 78 Abs. 3 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) anzuwenden ist. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind daher insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass durch die Baumaßnahmen kein Retentionsraumverlust entsteht oder ein nicht vermeidbarer Retentionsraumverlust an anderer Stelle ausgeglichen wird.

Gemäß Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sind bauliche Maßnahmen im Sinne des § 78 Absatz 4 WHG sowie sonstige Maßnahmen gemäß § 78a Absatz 1 WHG im Überschwemmungsgebiet verboten. Nur unter den vorgenannten Voraussetzungen kann eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung von diesem Verbot erteilt werden. Problematisch wurden daher die geplante Schallschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze und die Garagenzeile (Schallschirm-Baukörper) im Norden des Plangebietes durch die Behörde beurteilt.

Fachgutachterlich und in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion wurde geprüft, welche Möglichkeiten es gibt, den Schallschutz der Lärmschutzwand im Westen zu gewährleisten und die Garagen als Lärmschutzbebauung im Norden herzustellen und gleichzeitig eine hochwasserangepasste Bauweise zu ermöglichen.

Konkret ist daher vorgesehen, die geplante Schallschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze für den Hochwasserfall mit entsprechend dimensionierten Aussparungen in den Fundamenten und beidseitig mit Grobschotter angeschüttet wasserdurchlässig herzustellen, so dass der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. An der im Norden befindlichen Garagenzeile ist im nordöstlichsten Bereich des Grundstücks eine acht Meter breite Durchfahrt auf das Grundstück vorgesehen. Über diesen offenen Bereich kann

sich eventuell auftretendes Hochwasser auf dem Plangebiet ausbreiten. Diese Zufahrt ist im Bebauungsplan vorgegeben und gemäß Vorhabenplanung beabsichtigt und zwingend erforderlich.

Diese beiden Maßnahmen dienen dazu zu vermeiden, dass durch einen möglichen Rückstau von Hochwasser nachteilige Auswirkungen auf benachbarten Grundstücken, hier insbesondere auf dem westlich angrenzenden Grundstück, entstehen. Außerdem wird hierdurch sichergestellt, dass der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird. Konkret wird hier durch die geplanten Durchlässe (in den Fundamenten und durch den Zufahrtsbereich) der Hochwasserabfluss weiterhin ermöglicht. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Umsetzung dieser Maßnahmen rechtlich gesichert. Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens werden darüber hinaus hochwasserangepasste Bauformen zur Anwendung kommen.

Parallel zum Bebauungsplan verpflichtet sich der Investor in einem städtebaulichen Vertrag<sup>59</sup> die ohnehin erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für bauliche Anlagen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes einzuholen. Sofern in diesem Rahmen zusätzliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich werden, ist der Investor auch zu deren Umsetzung vertraglich verpflichtet.

Unter Berücksichtigung der verbindlich vorgegebenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes ausreichend berücksichtigt und keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Bilanzierung zum Eingriff in Natur und Landschaft**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhalten eine Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Der Geltungsbereich stellt unbeplanten Innenbereich<sup>60</sup> dar. Nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanzierung für die Bestandssituation:

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelt
Gebäude	1.621	1.621
versiegelte Freiflächen	3.214	3.214
Kiesflächen	34	0
Grünbereiche	625	0
<b>Gesamt</b>	<b>5.494</b>	<b>4.835</b>

Gemäß der tatsächlich angetroffenen Situation im unbeplanten Innenbereich besteht für den Geltungsbereich eine Versiegelung in Höhe von ca. 4.833 m<sup>2</sup>.

<sup>59</sup> Vgl.: Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Gau-Algesheim und dem Investor vom 20. März 2024.

<sup>60</sup> Hinweis: Für Flächen im unbeplanten Innenbereich bestehen grundsätzlich auch Versiegelungsrechte.

Nach Realisierung der Änderungsplanung stellt sich der Zustand folgendermaßen dar.

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelbar *
Allgemeine Wohngebiete	5.494	4.395
<b>Gesamt</b>	<b>5.494</b>	<b>4.395</b>

\* GRZ 0,4 max. Überschreitung 100% bis max. 0,8

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan keine Neuversiegelung, die über die bestehende Versiegelung hinausgeht. Vielmehr findet eine Entsieglung statt. Damit und durch die Bepflanzungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen trägt die Planung zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung bei. Weitergehende Maßnahmen sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

## 6 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird. Insbesondere wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, sind gegeben. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre, ist nicht zu erwarten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Schritte der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Ergänzt wurden diese durch eine erneute förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen der Behörden waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Die vorlaufend zum Verfahren erstellte Fachuntersuchungen und Fachbeiträge lieferten dabei wichtige Erkenntnisse.

Insbesondere durch weitergehende Planergänzungen zu den Themen Überschwemmungsgebiet, Erschütterungsschutz und Artenschutz in der zweiten förmlichen Beteiligung wurde vorliegenden Anregungen Rechnung getragen.

Bezüglich der Stellungnahmen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wurde der Bebauungsplan um weitergehende Aussagen zum Hochwasserschutz, insbesondere hinsichtlich der erforderlichen wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung, ergänzt. Diesbezüglich wurde zudem auf Regelungen im parallelen städtebaulichen Vertrag hingewiesen. Gemäß diesem verpflichtet sich der Investor die ohnehin erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für bauliche Anlagen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes einzuholen. Sofern in diesem Rahmen zusätzliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich werden, ist der Investor auch zu deren Umsetzung vertraglich verpflichtet.

Von Seiten der Öffentlichkeit ging im Rahmen der zweiten förmlichen Beteiligung eine Stellungnahme ein, die durch eine beigefügte Unterschriftenliste von 54 Personen unterstützt wurde. Hier ging es im Wesentlichen um die Entwässerung. Konkret wurde eine Überlastung der Kanäle befürchtet und Annahmen im Entwässerungskonzept bemängelt. Diesbezüglich wurde eine offizielle Stellungnahme des zuständigen Abwasserzweckverbandes ‚Untere Selz‘ angefordert. Damit konnten die Besorgnisse der Öffentlichkeit entkräftet werden.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren und den Umgang damit auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

## 7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem von der Behörde als nachrichtliches Überschwemmungsgebiet bezeichneten Bereich. Ausgewiesen in der Planzeichnung ist ein ‚überschwemmungsgefährdetes Gebiet‘. Eine Überflutung ist bei Extrem-Hochwasserereignissen möglich, d.h. im Falle eines Überströmens oder Versagens von Hochwasserschutzanlagen.

In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sollen die Schadensrisiken gemindert werden. Aufgrund des enormen Schadenspotenzials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. Auf die einschlägige Literatur und Internetlinks wird verwiesen:

- Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg. Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; [www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de) > Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Hrsg. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 9. überarbeitete Auflage, Februar 2022) heute zu beziehen über [https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02\\_Hochwasserschutzfibel\\_9.Auflage.pdf](https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02_Hochwasserschutzfibel_9.Auflage.pdf)

**Vorsorglich wird für das Gebiet des Bebauungsplans insbesondere eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen**, vgl. hierzu z.B. <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/177064/>

Geplante bauliche und sonstige Maßnahmen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete bedürfen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz wird empfohlen.

### Archäologie

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie weist darauf hin, dass aus dem Areal bislang keine archäologischen Funde bekannt sind; ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21

zum Tragen käme.

Damit die Behörde die Möglichkeit zur Überprüfung hat, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaelogie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

### **Maßnahmen aufgrund Bahnnähe**

Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien stellt nachfolgende Bedingungen und Auflagen:

#### **Bauarbeiten**

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise, etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Baumaterial, Bau-schutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Ausgleichs-Ersatzmaßnahmen dürfen nicht auf Bahnflächen liegen.

#### **Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

#### **Oberleitung**

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn AG BD. Es wird von dieser Seite daher ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen. Im Bereich der Ausgleichsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m zu den Mastfundamenten der Oberleitung einzuhalten.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB-Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.



### **Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

### **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

### **Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

### **Vorhandene Kabel und Leitungen der DB AG**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

### **Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen kön-

nen, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

### **Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

### **Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn**

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

### **Entwässerung**

Der Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ (AVUS) weist darauf hin, die gemäß Entwässerungskonzept vorgesehene Rückhaltung von Schmutzwasser zusammen mit dem Oberflächenwasser prinzipiell möglich (als Mischwasser), aber nicht sinnvoll ist, da man so Betriebs- und Geruchsprobleme riskiert. Der AVUS empfiehlt, lediglich das Oberflächenwasser an die Rückhaltung anzuschließen und gedrosselt in das Kanalnetz abzugeben. Das Schmutzwasser kann separat nach der Rückhalteanlage an die geplante Haltung zum Mischwasserkanal hin angeschlossen werden.

### **Grundwassernutzung**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass sich im Planbereich und unmittelbar nördlich anschließend die Grundwassermessstellen befinden, die aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastung niedergebracht wurden und regelmäßig beprobt werden. Die Grundwassermessstellen dürfen durch die geplante Bebauung bzw. auch durch die vorgesehene Niederschlagswasserrückhaltung nicht beeinträchtigt werden.

### **Löschwasser**

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass bei einem Brandfall die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden kann. Die Entnahme der o.g. Löschwassermenge muss über die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindlichen Unterflurhydranten erfolgen.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck soll während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsgebietes den im Regelwerk festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen weist ergänzend darauf hin, dass bei der jetzigen Erschließung darauf zu achten ist, dass die Abstände zwischen den Hydranten gemäß DVGW und AGBF unter 150 m betragen muss, d.h. im Abstand von maximal 75 m muss zu jedem Gebäude ein

Hydrant über einen Zugang nach § 7 LBauO RLP erreichbar sein.

### **Brandschutz**

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle müssen zur Erschließung für Gebäude bis zu der Gebäudeklasse 3 notwendige Zugänge über das entlang des bestehenden Straßennetzes liegende Grundstück gebaut und öffentlich-rechtlich gesichert werden. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 sowie für alle Gebäude, deren Eingänge mehr als 50 m vom bestehenden Straßennetz entfernt liegen, ist jeweils eine Feuerwehrezufahrt gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021, Rheinland-Pfalz), über die an der Straße liegenden Grundstücke vorzusehen.<sup>1</sup> Feuerwehrezufahrten und notwendige Aufstellflächen müssen ebenfalls öffentlich-rechtlich gesichert werden

### **Niederschlagswassernutzung**

Bei der Nutzung von in Zisternen gesammeltem Regenwasser für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild ‚Kein Trinkwasser‘ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986, die DIN 1988 sowie die DIN 2001 zu beachten. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Vorhaben informiert werden. Des Weiteren ist seit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01. Januar 2003 eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde (hier: Gesundheitsamt Mainz) gegeben.

### **Bestehende Leitungen**

Gemäß den Leitungsplänen der Westnetz GmbH, der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH befinden sich Leitungen bzw. Hausanschlüsse innerhalb des Plangebietes. Der Umgang mit den jeweiligen Leitungen im Plangebiet ist zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsträger zu koordinieren. Für die Ebene des Bebauungsplanes ergeben sich daraus keine Konflikte.

### **Radonprognose**

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt, eingesehen am 04. Januar 2021, ist in Rheinland keine Ausweisung von Radonschutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich.

Damit gilt für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzi-

piert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“<sup>61</sup>

### **Regenerative Energien**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass beim Einsatz regenerativer Energien (Nutzung von Erdwärme (Geothermie)) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss. Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen weist zusätzlich darauf hin, dass Einflüsse von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen zu einer eingeschränkten Nutzung von Erdwärme beziehungsweise zum Versagen der Zulassung führen können.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Erschließungsplanung soll mit den zuständigen Erschließungsträgern koordiniert werden.


Gemäß den Vorgaben der Leitungsträger ist die genaue Lage von Versorgungsleitungen ggf. durch Handschachtungen festzustellen. Notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände sind bei der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im März 2024

 2013 04 Be FzB/hf

---

<sup>61</sup> <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort ‚Welche Regelungen gibt es für Neubauten, entnommen am 04. Jan. 2021

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim hat in seiner Sitzung am 24. Februar 2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 26. Januar 2023 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim.

### 3. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 01. März 2023 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 31. März 2023.

### 4. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 23. Februar 2023 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim.

### 5. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. März 2023 bis zum 31. März 2023 aus.

### 6. **Prüfung der Anregungen:**

Der Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13. Dezember 2023 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

### 7. **2. Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 03. Januar 2024 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 07. Februar 2024.

**8. Bekanntmachung der 2. Veröffentlichung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der 2. Veröffentlichung im Internet und der zusätzlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 21. Dezember 2023 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeindeverwaltung.

**9. 2. Auslegung des Planentwurfes:**

Der 2. Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05. Januar 2024 bis zum 07. Februar 2024 im Internet veröffentlicht und lag zusätzlich im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeindeverwaltung in Gau-Algesheim öffentlich aus.

**10. Prüfung der Anregungen:**

Der Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 24. April 2024 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

**11. Beschluss des Bebauungsplanes:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 24. April 2024 als Satzung beschlossen.

**12. Ausfertigung:**

Bereits auf der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

**13. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim.

.....  
Stadtbürgermeister

.....  
Dienstsigel