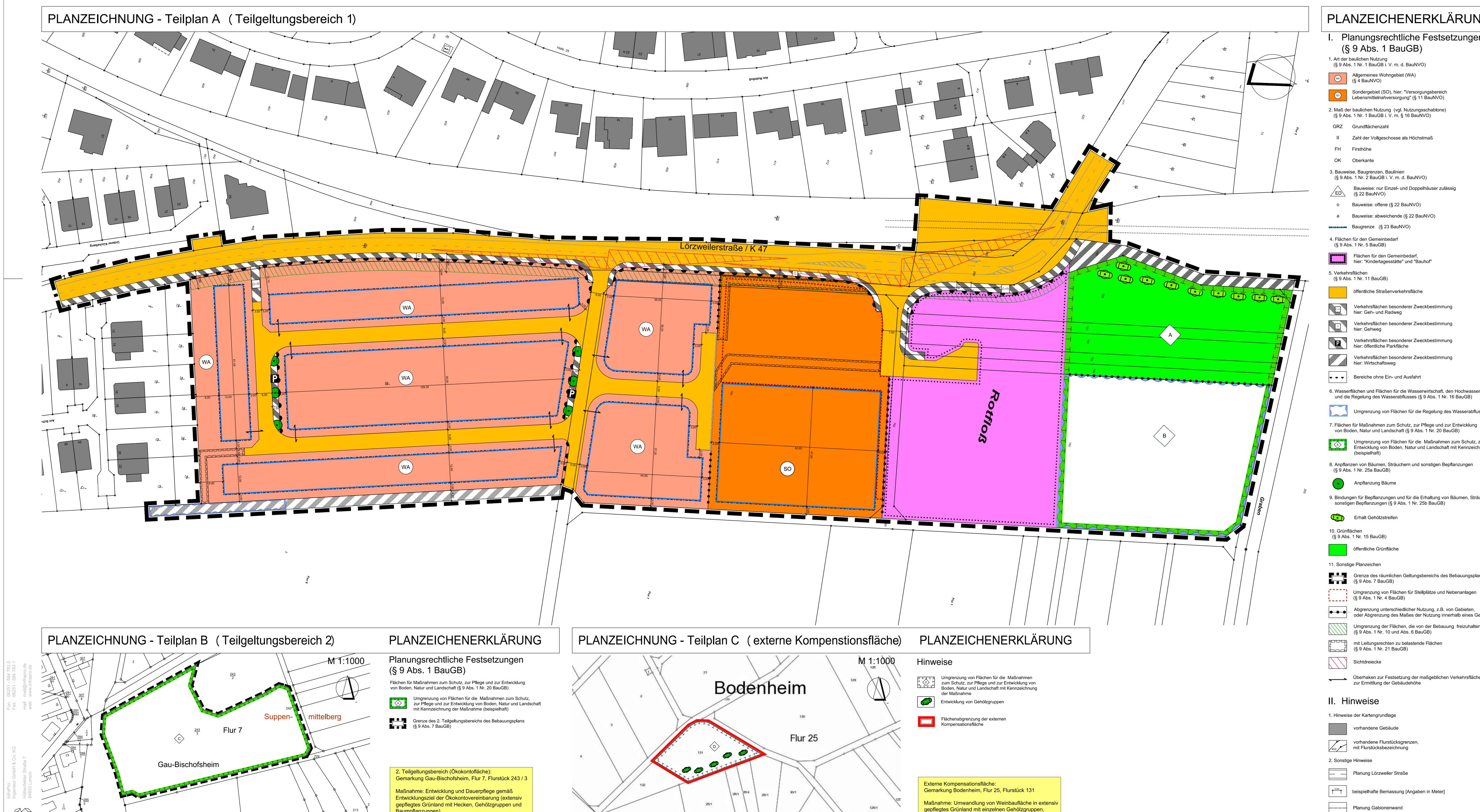
# 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Küchelberg II"

# Gau-Bischofsheim

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgeltungsbereich 1: Gemarkung Gau-Bischofsheim, Flur 2, Nr. 90/1 tlw., 285/9 tlw., 285/ Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Gau-Bischofsheim, Flur 7, Nr. 243/3



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

# Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) . Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) Sondergebiet (SO), hier: "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe OK Oberkante

> 3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o Bauweise: offene (§ 22 BauNVO) a Bauweise: abweichende (§ 22 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

hier: Geh- und Radweg Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

hier: öffentliche Parkfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

■ ■ ■ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Kennzeichnung der Maßnahme

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung Bäume

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und

Erhalt Gehölzstreifen

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Gebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebietes Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Überhaken zur Festsetzung der maßgeblichen Verkehrsfläche zur Ermittlung der Gebäudehöhe

II. Hinweise

 Hinweise der Kartengrundlage vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung

Sonstige Hinweise

Planung Lörzweiler Straße

beispielhafte Bemassung [Angaben in Meter]

Planung Gabionenwand

# VERFAHRENSVERMERKE

10.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB): 31.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der

. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB): Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung fand in der Zeit vom 20.06.2016 bis

3. Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.06.2016 unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 20.07.2016 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufge-

Abwägungsvermerk

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim hat die aus der Beteiligung am 20.09.2016 geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

5. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB): Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim hat in seiner Sitzung am 31.05.2016 den Bebauungsplan als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 17.10.2016

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan, Begründung, Umweltbericht und Anlagen wird hiermit ausgefertigt.

9. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB): Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die

10. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB): Der Beschluss der Satzung wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gau-Bischofsheim, den ......

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim hat in seiner Sitzung am Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

einschließlich 20.07.2016 statt. Auslegungszeitraum und -ort wurden am

der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis,

dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 14.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 21.10.2016 bis einschließlich 21.11.2016 öffentlich ausgelegen.

6. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 um Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich 21.11.2016 gebeten und von

. Abwägungsvermerk

der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung am 12.01.2017 geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

8. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB): Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 12.01.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung

Gau-Bischofsheim, den .....

höhere Verwaltungsbehörde.

	Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	
			Zahl der Vollgeschosse	GRZ	FH	OK	Baanoloo	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)				
	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	10,50		a 1)	
	SO	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)		0,8		13,00	a 2)	
1) siehe Textteil zum Bebauungsplan A 3.1.1								

<sup>2)</sup> siehe Textteil zum Bebauungsplan A 3.1.2

Ergänzung des Bebauungsplanes "Küchelberg II".

Gau-Bischofsheim

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der beigefügte Textteil zum Bebauungsplan ist integraler Bestandteil der vorliegenden 1. Änderung &

in der VG Bodenheim Datum der letzten Änderung Bischofsheim Quelle: ©GeoBasis-DE /-LVermGeoRP 2014, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.d GAU-BISCHOFSHEIM 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Küchelberg II" Gemarkung Gau-Bischofsheim Blatt 1 von 2 Maßstab 1:500 - GmbH & Co. KG Fax 06251 - 58 47 83 1 enfelder Straße 7 mail mail@infrapro.de

Fassung

Satzung

Seite 1 von 20

# **TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Küchelberg II". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)

i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

# A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Für den Teilbereich WA wird "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.1 Im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- 1.2 Für den Teilbereich SO wird "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung" im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
- 1.2.1 Es ist eine Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von maximal VK = 1.600 m² zulässig für die Sortimente eines Vollsortimenter-Verbrauchermarkts inklusiv Café / Bistrobetrieb mit Imbissbetrieb und Bäckerei.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 <u>Allgemeines Wohngebiet (WA):</u>
- 2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen zur Zahl der Vollgeschosse, zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Firsthöhe (FH).
- 2.1.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:
  - Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken wird die maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planeintrag (Überhaken) festgesetzt. Die Ermittlung der FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

Seite 2 von 20

#### 2.2 <u>Sonstiges Sondergebiet (SO):</u>

- 2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Höhe baulicher Anlagen (OK = Oberkante).
- 2.2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen:
   Die zulässige Obergrenze der GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.2.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt als das Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und der Oberkante der Tragkonstruktion am höchsten Punkt des Gebäudes.
- 2.2.4 Referenzhöhe für Höhenfestsetzungen:

Als Referenzhöhe wird der Mittelwert zwischen der Oberkante der an das Baugrundstück anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewählt; die Referenzhöhe wird an die aktuelle Geländehöhe angelegt und auf einen Wert 140,80 Meter über Normalnull (müNN) bestimmt. Weicht die tatsächliche Höhe der anbaufähigen Straßenverkehrsfläche im Zuge der Erschließungsplanung von der hier festgesetzten Referenzhöhe ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz auf die festgesetzte Obergrenze für die OK anzurechnen.

#### 2.3 Fläche für den Gemeinbedarf:

- 2.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der zulässigen Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen (OK = Oberkante).
- 2.3.2 Die Grundflächenzahl wird festgesetzt auf GRZ = 0,6.
- 2.3.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen:
   Die zulässige Obergrenze der GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
- 2.3.4 Die Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt auf OK = 12,00 m über Bezugspunkt.
- 2.3.5 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt als das Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und der Oberkante der Tragkonstruktion am höchsten Punkt der baulichen Anlage.
- 2.3.6 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:
  - Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte festgelegt. Die Ermittlung der Höhe hat in der Gebäudemitte zu erfolgen.
- Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK bzw. FH) darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in

Seite 3 von 20

dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind. Die Überschreitung der Obergrenze durch Werbeanlagen ist unzulässig.

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

### 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

### 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA):

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise (ED) die Länge der zulässigen Hausformen bei Einzelhäusern 14 m und bei Doppelhaushälften 8 m nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung der "Länge der zulässigen Hausformen" ist ausschließlich dasjenige Maß der Fassadenfront längs (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken ist diejenige Fassadenfront als Gebäudelänge zu beurteilen, in der sich der Hauszugang befindet.

Als Mindestgröße der Grundstücke gilt: Grundstücke mit Einzelhäusern 400 m², Grundstücke mit Doppelhäusern 280 m².

#### 3.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO):

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt wird: Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäudelängen über 50 Meter und bis zu maximal 70 Meter zulässig.

#### 3.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf:

Es gilt die offene Bauweise.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Innerhalb des WA- und SO-Gebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die überbaubaren Flächen auf der gesamten, als Fläche für den Gemeinbedarf gegenzeichneten und festgesetzten, Fläche zulässig.

#### 3.3 Zulässige Überschreitung der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Eine Überschreitung der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5 m sind. Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind Mauern, Rampen und Treppenanlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Seite 4 von 20

#### 4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### 4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA):

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; darüber hinaus sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) auch innerhalb der Gartenflächen zulässig in einer Bebauungstiefe von maximal 14,00 m, gemessen ab der Grenze der anbaufähigen Verkehrsfläche. Bei der Errichtung von Garagen ist ein Mindestabstand von 5 m zur jeweiligen Straßengrundstücksgrenze einzuhalten.

#### 4.2 Sonstiges Sondergebiet(SO):

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; darüber hinaus sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen" i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

### 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 6. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 6.1 Im Bereich der Einmündungen zu den beiden geplanten Erschließungsstraßen sind die nach RAS-K-1 geforderten Sichtdreiecke einzuhalten und dauerhaft von Bewuchs und Bebauung ab einer Höhe von 0,80 m über Geländeoberkante freizuhalten. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Sichtdreiecke sind Stellplätze und Parkplätze unzulässig.
- 6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten 7 m breiten Bauverbotszone sind hochbauliche Anlagen sowie Werbeanlagen unzulässig.

# 7. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 7.1 Innerhalb der "Flächen für den Gemeinbedarf" sind folgende Einrichtungen zulässig:
  - Kindertagesstätte / Kindergarten /Kinderhort;
  - Bauhof.

Seite 5 von 20

#### 8. Einfahrten / Einfahrtbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 8.1 <u>Allgemeines Wohngebiet (WA):</u>

Einfahrten und Einfahrtbereiche zu den privaten Grundstücken dürfen eine Breite von 6 Metern, gemessen entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

- 9. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 9.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 10.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.
- 11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 11.1 Auf Fläche A ist die Obstbaumplantage in eine extensiv gepflegte Obstwiese umzuwandeln. Der Obstbaumbestand ist auszulichten, indem 50 % der Obstbäume aus dem Bestand zu entnehmen sind. Einzelne Stämme sind im Bestand als Totholz zu belassen.
  - Der Grünlandbestand ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. die Fläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.
- 11.2 Auf Fläche B ist die landwirtschaftliche Nutzung einzustellen. Innerhalb der Fläche B ist die Errichtung eines Erdbeckens zur Regenrückhaltung zulässig. Bei Umzäunung des Regenrückhaltebeckens (RRB) ist eine Zaunhöhe von maximal 2 m zulässig, wobei ein Bodenabstand von mindestens 10 cm sicherzustellen ist, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. 20 % der Fläche B sind gruppenweise mit Erlen- und Weiden zu bepflanzen. Dabei sind Zaunanlagen in Gehölzpflanzungen zu integrieren. Der übrige Teil von Fläche B ist mit einer regionalen Samenmischung für feuchte Standorte einzusäen. Fläche B ist einmal jährlich im Spätsommer zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.
- 11.3 Fläche C (Ökokontofläche, Gemarkung Gau-Bischofsheim, Flur 7, Flurstück 243/3) wird gemäß Plandarstellung (Teilplan B) dem Bebauungsplan Küchelberg II vollständig als Kompensationsfläche zugeordnet. Auf Fläche C ist der Grünlandbestand extensiv, d.h. maximal zweimal jährlich, zu mähen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu



Seite 6 von 20

- pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Hecken und Gehölzgruppen sind zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- 11.4 Fläche D (externe Kompensationsfläche, Gemarkung Bodenheim, Flur 25, Flurstück 131) wird gemäß Plandarstellung (Teilplan C) dem Bebauungsplan Küchelberg II vollständig als Kompensationsfläche zugeordnet und ist gemäß Maßnahmenbeschreibung unter Teil C, Hinweis 13, Ziffer 2 zu entwickeln. Die Maßnahmenumsetzung ist durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit sicherzustellen.
- 11.5 Die im Süden des Geltungsbereichs nachgewiesen Teilpopulation der Zauneidechse ist vor Baufeldfreimachung durch eine fachkundige Person (Sachkundenachweis) zu fangen und in ein Ersatzhabitat auf Fläche A zu verbringen. Die Herrichtung des Ersatzhabitats und Umsetzen der Zauneidechsen erfolgt als CEF-Maßnahme vor Beginn der Baufeldfreimachung. Dazu ist im Randbereich von Fläche A ein Lesesteinhaufen mit einer Fläche von mindestens 3 m² und einer Schütthöhe von maximal 1 m, zwei Sandhaufen von jeweils 2 m² und maximal 0,5 m Schütthöhe sowie drei Reisighaufen anzulegen. Fang und Umsetzung erfolgen an mindestens drei Fangterminen durch eine fachliche qualifizierte Person (Sachkundenachweis) und sind zu dokumentieren. Darüber hinaus ist der Erfolg der Maßnahme durch ein 5-jähriges Monitoring zu dokumentieren.
- 11.6 Der vorhabenbedingte Verlust eines Feldlerchenreviers ist durch Schaffung eines Ersatzhabitats (Anlage von Lerchenfenstern) auszugleichen. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme durchzuführen, d.h. die Funktionsfähigkeit des neuen Brutreviers ist in der auf die Baufeldfreimachung folgenden Brutperiode sicherzustellen. Die dauerhafte Sicherstellung der Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim und dem Landkreis Mainz-Bingen, Untere Naturschutzbehörde, geregelt. Die Gemeinde Gau-Bischofsheim stellt ihrerseits die Umsetzung durch vertragliche Regelung mit den bewirtschaftenden Landwirten sicher. Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein 5-jähriges Monitoring zu dokumentieren.
- 11.7 Der im Südosten des Plangebietes festgesetzte Wirtschaftsweg sowie die darin festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft an der östlichen Grenze des WA sind mit einer kräuterreichen Samenmischung einzusäen und dauerhaft als Grünfläche zu bewirtschaften. Eine Flächenbefestigung ist unzulässig.
- 11.8 Dem Bebauungsplan wird i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB folgende externe Kompensationsfläche (D) zugeordnet: Gemarkung Bodenheim, Flur 25, Flurstück 131. Die Herstellungs- und Unterhaltungspflichten werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mainz-Bingen mit Datum vom 19.01.2017 geregelt.



Seite 7 von 20

#### 12. Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.1 Innerhalb der "mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen" ist ein Leitungsrecht zum Führen von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Leitungsträger einzuräumen und als Dienstbarkeit zu dulden. Die Andienbarkeit der Einrichtungen ist zu jeder Zeit sicher zu stellen.

# 13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind für das geplante Sondergebiet (SO); hier: "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung" folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- 13.1 Auf dem Betriebsgelände sind Verkehrsflächen und Wege aus Gründen des Schallschutzes zu asphaltieren oder mit anderen, gleichwertigen fugenlosen Oberflächenbelegen (z.B. Beton) auszuführen.
- 13.2 Öffnungszeiten maximal von 6 22 Uhr. Der Parkplatz ist bis 22 Uhr zu räumen.
- 13.3 Die Andienung des Lebensmittelmarktes ist im Nachtzeitraum zwischen 22 6 Uhr ausschließlich durch 1 Lieferfahrzeug (Anliefervorgänge) zulässig. Im Tagzeitraum zwischen 6 22 Uhr sind bis zu 6 Lieferfahrzeuge (Anliefervorgänge) zulässig.
- 13.4 Bei relevant ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen (wie z. B. Lüftungs-, Kälte-, Klimaanlagen) darf der immissionswirksame Gesamt-Schallleistungspegel (LWA,ges) 85 dB(A) im gesamten Tages- und Nachtzeitraum nicht überschreiten. Die Anlagengeräusche dürfen nicht ton- oder impulshaltig sein.
- 13.5 Für den Fall, dass die Anforderungen an den Schallschutz nicht gewährleistet werden können, sind geeignete bauliche oder gestalterische Maßnahmen zu treffen. Bauliche Anlagen die dem Schallschutz dienen, sind alsdann auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 14. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b)
- 14.1 Auf Fläche A sind die Heckengehölze entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zu erhalten.
- 14.2 Auf den privaten Baugrundstücksflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Darüber hinaus sind mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch heimische Gehölze (z.B. gemäß Artenliste unter Pkt. C, Ziffer 5) zu bepflanzen. Auf den privaten Grundstücksflächen, die an die östliche Geltungsbereichsgrenze angrenzen, sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze entlang von mindestens 50 % der Grenzlinie heimische Sträucher (z.B. gemäß Artenliste unter Pkt. C, Ziffer 5) zu

Seite 8 von 20

- pflanzen. Die Pflanzung kann einzeln, in Gruppen oder als Hecke erfolgen. Sie kann auf den Mindestgehölzanteil von 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angerechnet werden.
- 14.3 PKW-Stellplätze im Bereich der Sondergebietsfläche sind durch standortgerechte Bäume wie folgt zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (StU mind. 16/18 cm), z.B. gemäß Artenliste für die Bepflanzung von Parkplätzen (Hinweis Teil C) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² Grundfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 14.4 Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist je angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum (StU mind. 14/16 cm), z.B. gemäß Artenliste (Hinweis Teil C) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 14.5 Entlang der östlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist zwei- bis dreireihig anzulegen bei einem Pflanzabstand von 1,25 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 1,25 m, wobei die Reihen gegeneinander versetzt anzulegen sind. Der Anteil einer Art beträgt maximal 20 v.H. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise "Auf den Stock setzen" im Abstand von 6-10 Jahren. Dabei ist pro Pflegegang maximal 50 % der Gehölze zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln.
- 14.6 Entlang der östlichen Grenze der Sondergebietsfläche ist über die gesamte Länge der östlichen Grundstücksgrenze eine Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1 m in der Reihe, der Anteil einer Art maximal 20 v.H." Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise "Auf den Stock setzen" im Abstand von 6-10 Jahren. Dabei ist pro Pflegegang maximal 50 % der Gehölze zurückzuschneiden.

### 15. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 15.1 Im Zuge des Straßenbaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerprofils erforderlich. Von diesen Veränderungen der Grundstückshöhe ist mitunter auch der an die anbaufähige Verkehrsfläche angrenzende private Grundstücksbereich betroffen. Die Veränderungen der Grundstückshöhe im Zuge des Straßenbaus (Böschungen) sind von den privaten Grundstückseigentümern zu dulden. Schadenersatzansprüche gegen die Ortsgemeinde können hieraus nicht abgeleitet werden. Es wird daher angeraten, vor der konkreten Objektplanung die Straßenplanung bei der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim einzusehen und die voraussichtliche Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfragen.
- 15.2 Es ist zulässig, die privaten Grundstücksfreiflächen bis maximal zur Oberkante der anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straßenhöhe), gemessen am Straßenrand senkrecht vor der Gebäudemitte, anzupassen.

Seite 9 von 20

## B Örtliche Bauvorschriften

### 1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1 Gestaltung von Dachflächen:
- 1.1.1 Im Planbereich WA sind als Dachform Walmdächer, Satteldächer und versetzte Pultdächer (mit einem Versatz von maximal 1,70 m) zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.
- 1.1.2 Im Planbereich WA ist eine Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.
- 1.1.3 Geneigte Dächer ab einer Dachneigung ≥10° sind ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind auch andere Werkstoffe, wie z. B. Metalle, Kunststoffe, Bitumen sowie deren Verbundstoffe zur Dacheindeckung zulässig.
- 1.1.4 Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaikelemente) sind von dieser Regelung ausgenommen und damit zulässig.
- 1.1.5 Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben oder stehende Gauben (Sattelgaube) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.



Abbildung 1: Zulässige Gaubenformen

1.1.6 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 3 höchstens 2/3 der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

Seite 10 von 20

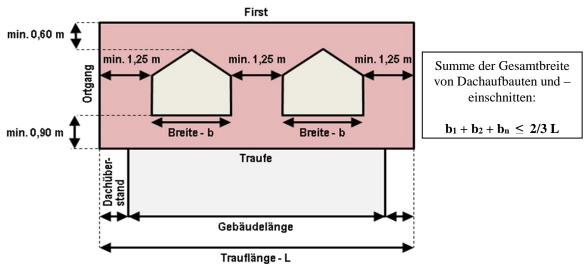


Abbildung 2: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

1.1.7 Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

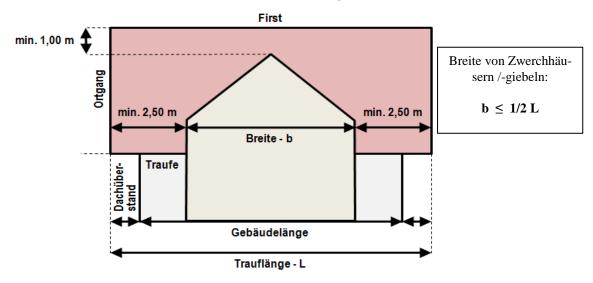


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

1.1.8 Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist unzulässig.

Seite 11 von 20

### 2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Mauern als Abgrenzung der Grundstücke zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Mauern als Abgrenzung zwischen den Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberkante (GOK) zulässig. Stützmauern oder Böschungen zum Abfangen von Geländeversprüngen sind ebenfalls bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Geländeoberkante (GOK) zulässig. Wenn größere Geländeversprünge abzufangen sind, müssen diese terrassenförmig gestaltet werden. Die Breite der Terrassen richtet sich nach der Höhe des Geländeversprungs und ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen. Böschungen dürfen eine maximale Neigung von 1:1,5 aufweisen. Als Stützmauern sind sowohl Mauerwerk (Trockenmauer oder verfüllt), L-Steine, Gabionen sowie Findlinge (Felsen) zulässig.

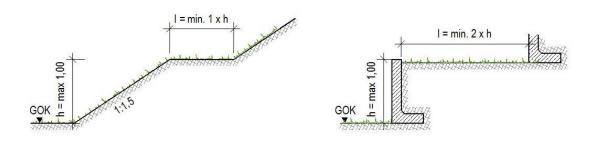


Abbildung 4: Abfangen von Geländeversprüngen

- 2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z.B. Staketenzaun) zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 2.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sowie innerhalb des sonstigen Sondergebiets (SO) sind Einfriedungen als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzaun) oder Holz (z.B. Staketenzaun) bis zu einer Höhe von 2,10 m zulässig.
- 2.4 Maßnahmenfläche B darf durch Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis zu einer Höhe von 1,20 m eingefriedet werden. Für das innerhalb der Maßnahmenfläche B zulässige Regenrückhaltebecken ist eine Einfriedung als Zaun aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- 2.5 Bei der Anlage von Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- 2.6 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind vorzugsweise aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) bis zu einer Höhe von maximal 2,00 Meter zulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken
  in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparishecken sowie reine Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

Seite 12 von 20

# 3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder

- 3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann und wasserrechtliche Belange / Verbote (z. B. im Bereich gewerblich genutzter Freiflächen) nicht entgegen stehen.
- 3.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).
- 4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
- 4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

#### 5. Bereitstellung von Stellplätzen

5.1 Auf den Grundstücken innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

#### 6. Werbeanlagen

- 6.1 Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb des festsetzten Sondergebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszonen zu den klassifizierten Straßen.
- 6.2 Die im Sondergebiet zulässigen Werbeanlagen dürfen die für das Sondergebiet festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von OK = 13,00 m nicht überschreiten.
- 6.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
- 6.4 Es sind ausschließlich selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.



Seite 13 von 20

### C Hinweise

#### 1. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

#### 2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Verund Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

### 3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tabelle 1 erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetzt zur Verfügung zu stellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" ist zu achten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

Die Regelwerke Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeits-

Seite 14 von 20

blatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen -TRWV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks und § 7 der Landesbauordnung -LBau0- Rheinland-Pfalz sind zu berücksichtigen.

#### 4. Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vorzusehen. Für alle Vorhaben, die mit einem Eingriff in den Baugrund verbunden sind, werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zu informieren.

#### 5. Pflanzenlisten

5.1 Standorttyp: Gut wasserversorgte, tiefgründige Löss- und Mergelböden, meist

in flachen Lagen

<u>Bäume</u> Stieleiche (Quercus robur)

1. Ordnung Esche (Fraxinus excelsior)

Spitzahorn (Acer platanoides)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Winterlinde (Tilia cordata)

2. Ordnung Hainbuche (Carpinus betulus)

Feldahorn (Acer campestre)
Wildkirsche (Prunus avium)
Wildapfel (Malus silvestris)
Wildbirne (Pyrus pyraster)

Eibe (Taxus bacata)

Sträucher Hartriegel (Cornus sanguinea)

Hasselnuss (Corylus avellana) Berberitze (Berberis vulgaris)

Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Hundsrose (Rosa canina)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Schlehe (Prunus spinosa)

5.2 Bäume zur Parkplatzbegrünung:

Fraxinus angustifolia 'Raywood' Schmalblättrige Esche

Fraxinus Excelsior 'Atlas' Esche

Seite 15 von 20

Carpinus betulus 'Fastigiata' Hainbuche
Tilia tomentosa 'Brabant' Silberlinde

#### 5.3 Landschaftsgehölze zur Gehölzentwicklung / Waldrandentwicklung Fläche D

Hasselnuss (Corylus avellana)

Hundsrose (Rosa canina)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Weißdorn (Crataegus spec.)

Schlehe (Prunus spinosa)

### 5.4 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16,

Heister: 2-3xv, mind. 200-250, Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

#### 5.5 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

### 6. Schutz von Fließgewässern

Grundsätzlich sind Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 Metern ab der Uferlinie des Gewässers von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Anlagen in einem Abstand von weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers ist von der Unteren Wasserbehörde gemäß § 76 LWG zu genehmigen. Auf § 36 WHG wird verwiesen, der die Unterhaltung von Anlagen an Gewässern näher regelt.

# 7. Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. "weiße Wanne") zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Eine Einleitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist unzulässig.

Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens empfohlen.

Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine

Seite 16 von 20

Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Ortsgemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

#### 8. Kampfmittel

Der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### 9. Artenschutz

#### 9.1 Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

#### 9.2 Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung

Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung muß außerhalb der Brutund Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Sollte eine zeitliche Befristung erforderlicher Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze bzw. die Ackerfläche unmittelbar vor der Fällung bzw. Baufeldfreimachung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden und danach unmittelbar die Fällung bzw. Baufeldfreimachung durchgeführt werden. Auf die

Seite 17 von 20

Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

#### 9.3 Freiflächengestaltung (Gestaltung Hausgärten)

Bei der Freiflächengestaltung der Hausgärten wird eine ausgewogene Mischung aus Baum- und Strauchpflanzungen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten sowie eine weitgehend extensive Gehölzentwicklung und –pflege empfohlen, um die Lebensraumeignung der Fläche für die heimische Fauna zu fördern.

#### 9.4 Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren

Es wird empfohlen, in den privaten Grünflächen sowie im Fassaden- und im Dachbereich der Gebäude Nisthilfen für heimische Vogelarten und Fledermauskästen bzw. Quartiersteine zu installieren, um die Habitateignung der neuen Bauflächen zu fördern und die Vernetzung zwischen bestehendem Siedlungsbereich und siedlungsnahen Freiflächen zu fördern. Anregungen und bautechnische Hinweise dazu sind beispiels-weise auf den Internetseiten der anerkannten Naturschutzverbände erhältlich.

### 9.5 Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.

Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

#### 10. Verwenden von Niederschlagswasser

- 10.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwenden oder zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 10.2 Die Versickerung auf den Privatgrundstücken über flache Mulden (bis 30 cm Tiefe) kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (zentrale Mulden und Becken, Rigolen, Schächte etc.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Gleiches gilt für die Einleitung in ein Fließgewässer. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen.
- 10.3 Nicht auf den Grundstücksflächen verwendetes Niederschlagswasser ist gedrosselt über die zeichnerisch festgesetzte Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in den Vorfluter oder Regenwasserkanal einzuleiten. Die Rückhaltemulden sind so zu bemessen, dass keine Mehrbelastung des Vorfluters entsteht.

Seite 18 von 20

- 10.4 Die Errichtung von Zisternen oder ähnlichen Rückhalteeinrichtungen wird empfohlen. Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden und sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten besteht eine Anzeigepflicht gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt.
- 10.5 Die Materialwahl der Dachflächen sowie der Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist unzulässig.
- 10.6 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

#### 11. Radonpotential

Das Plangebiet liegt innerhalb eines großflächigen Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Da das Radonpotenzial je nach Beschaffenheit des Untergrundes kleinräumig stark schwanken kann, wird den künftigen Bauherren eine grundstücksbezogene orientierende Radonmessung in der Bodenluft des Baugrundstücks empfohlen. Die Messergebnisse dienen künftigen Bauherren ggf. dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen. Die Ergebnisse der Radonmessungen sind dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitzuteilen.

#### 12. Verwendung regenerativer Energien

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere von Photovoltaik zu treffen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) wird verwiesen. Die Errichtung von z.B. Erdwärmesondenanlagen zur Klimatisierung baulicher Anlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.



Seite 19 von 20

#### 13. Eingriffskompensation

Die nicht innerhalb des 1. Teilgeltungsbereichs zu kompensierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf nachfolgenden Maßnahmenflächen (vgl. Teilplan B des Bebauungsplans), die dem Bebauungsplan zugeordnet werden, ausgeglichen:

# 1.Ökokontofläche / Fläche C, Gemarkung Gau-Bischofsheim, Flur 7, Flurstück 243/3



Abbildung 5: Lageabbildung sowie Lageplanauszug mit Luftbildaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Ökokontofläche Gemarkung Gau-Bischofsheim, Flur 7, Flurstück 243/3 (Quelle: Abb. links: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de; Abb. rechts: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2014), Luftbild mit Lageplanauszug, ohne Maßstab, Koblenz)

Flächengröße: 9.975 qm (anrechenbare Kompensationsfläche 12.470 qm aufgrund der besonderen naturschutzfachlichen und landschaftlichen Qualität).

Maßnahme: Umwandlung von Ackerfläche in extensiv gepflegtes Grünland und Entwicklung von Landschaftselementen.

Sicherstellung: Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Gau-Bischofsheim und ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Küchelberg II".

Seite 20 von 20

#### 2. Kompensationsfläche D, Gemarkung Bodenheim, Flur 25, Flurstück 131

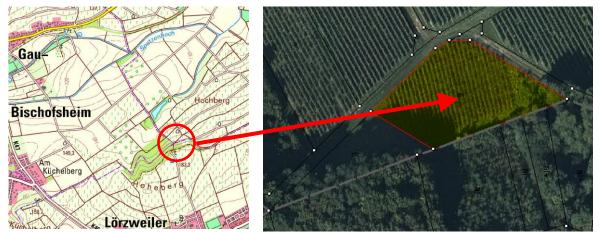


Abbildung 6: Lageabbildung sowie Lageplanauszug mit Luftbildaufnahme mit Abgrenzung der Kompensationsfläche Gemarkung Bodenheim, Flur 25, Flurstück 131

(Quelle: Abb. links: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de; Abb. rechts: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2014), Luftbild mit Lageplanauszug, ohne Maßstab, Koblenz)

Flächengröße: 2.075 qm

Maßnahme: Umwandlung von Weinbaufläche in extensiv gepflegtes Grünland mit einzelnen Gehölzgruppen. Die Grünlandentwicklung erfolgt durch gruppenweise Pflanzung von Landschaftsgehölzen (z.B. gem. Artenliste unter Ziffer C 5.3) und extensive Mahd mit maximal zwei Mahdterminen pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgt. Die Gehölzentwicklung erfolgt auf maximal 25 % der Fläche. Die Gehölzgruppen sollen vorzugsweise im südlichen Teil des Flurstücks in Form eines strukturreichen Waldsaumes entwickelt werden, um eine zusätzliche Beschattung umliegender Weinbauflächen zu vermeiden.

Sicherstellung: Fläche D befindet sich im Eigentum der Gemeinde Gau-Bischofsheim und wird dem Bebauungsplan "Küchelberg II" als Kompensationsfläche zugeordnet.

#### 14. Schallschutz

Durch die Lage des Plangebietes an der Lörzweiler Straße (K 47) kommt es zu Verkehrsgeräuscheinwirkungen auf das Plangebiet. Zur Konfliktbewältigung, bei der Bebauung der Grundstücke unmittelbar entlang der Lörzweiler Straße, wird empfohlen, schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf die von der K 47 abgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren. Terrassen und Balkone an Fassaden entlang der Lörzweiler Straße (K 47) können als hinterlüftete (öffenbare) Wintergärten ausgeführt werden.



# ORTSGEMEINDE GAU-BISCHOFSHEIM

Bebauungsplan

1. Änderung und Ergänzung
"Küchelberg II"

Begründung
Satzung
Januar 2017

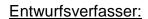
# **INFRAPRO**

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de www.infrapro.de



Seite 1





InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7 Löwenhofstraße 5 64653 Lorsch 55116 Mainz Fon: 06251 - 584 783 0 mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1 www.infrapro.de

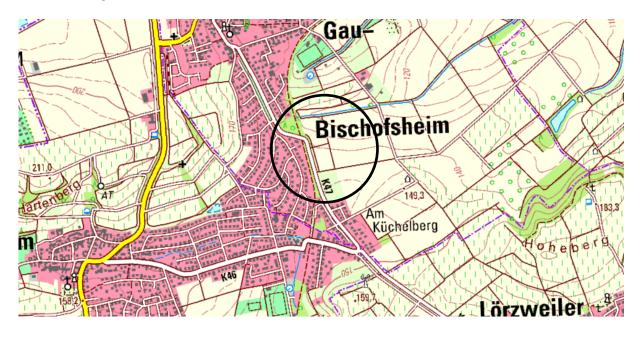
## Inhaltsverzeichnis

1.	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	3
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.1.1	Inhalt der 1. Änderung und Ergänzung des rechtskräfigen Bebauungsplans	5
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	10
1.3	Städtebauliche Prägung des Plangebietes und dessen Umfeld	13
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE	
	SITUATION	14
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Landesentwicklungsprogramm LEP IV	14
2.2	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Rheinhessen-Nahe	16
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	17
2.4	Aufstellungsverfahren	19
2.4.1	Verfahrenswahl	19
2.4.2	Verfahrensdurchführung	19
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	21
3.	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	22
3.1	Erschließungsanlagen	22
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	22
3.1.2	Verkehrsanlagen	23
3.1.3	Bauverbotszone	23
3.2	Umweltschützende Belange	23
3.2.1	Umweltprüfung	24
3.2.2	Artenschutz	24
3.2.3	Bodenschutz	25
3.2.4	Radonpotential	27
3.2.5	Altlasten	29
3.2.6	Denkmalschutz	29
3.2.7	Immissionsschutz	29
3.2.8	Energiewende und Klimaschutz	33
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	35
3.3.1	Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz	35
3.3.2	Wasserschutzgebiete	35
3.3.3	Grundwasserbewirtschaftung	35

Seite 2

4.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGER	
	PLANINHALTE	36
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	36
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	36
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	37
4.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	38
4.1.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	39
4.1.5	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	39
4.1.6	Flächen für den Gemeinbedarf	39
4.1.7	Einfahrten / Einfahrtsbereiche	40
4.1.8	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	40
4.1.9	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und	
	die Regelung des Wasserabflusses	40
4.1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von	
	Boden, Natur und Landschaft	41
4.1.11	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	41
4.1.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	41
4.1.13	Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen	41
4.2	Örtliche Bauvorschriften	42
4.3	Hinweise	43
5.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	44
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	44
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	44
5.3	Flächenbilanz	44
ANLAGE	IN Control of the Con	44

# Übersichtsplan



(Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de)

Seite 3

# 1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

#### 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit dem im Dezember 2015 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan "Küchelberg II" wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bereits mit der Einzelhandelsstrukturanalyse 2010 und deren Fortschreibung im Jahr 2013 (vgl. [1]) eingeleitete Entwicklung zur Sicherung der ortsnahen Grundversorgung der in den Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim lebenden Bevölkerung geschaffen. Hintergrund der Planungsabsicht war ein konkretes Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers, welches durch die Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim initiiert wurde. Aufgrund der gegebenen Standortfaktoren haben sich die Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim mit der Umsetzung der Planungsabsicht zusammengeschlossen, da zum einen bereits ein engmaschiger Verbund zwischen den Ortsgemeinden in unterschiedlichen Ebenen der Bevölkerung und Gemeindestruktur vorherrscht und zum anderen keine der beiden Ortsgemeinden notwendige Voraussetzungen für ein eigenständiges Vorgehen aufweisen könnte.

Den Zielvorgaben des gültigen Landesentwicklungsprogrammes (LEP IV) nach, ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig (Ziel Z 57 LEP IV, Zentralitätsgebot). Zusätzlich ist die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig (Ziel 58 LEP IV). Städtebaulich integrierte Bereiche sind zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB und sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Da die Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim unter anderem die geforderte Zentralität und der Vorhabenstandort die nötige städtebaulich Integration nicht erfüllen können, wurde im Januar 2014 ein Verfahren zur Abweichung von den Zielen der Raumordnung, das so genannte Zielabweichungsverfahren nach den Maßgaben des § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) eingeleitet. Das Zielabweichungsverfahren stützte sich unter anderem auf die Ergebnisse der durchgeführten Einzelhandelsstrukturanalyse, die zur Deckung einer Versorgungslücke die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Einzugsgebiet der Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim empfiehlt. Auch die städtebauliche Integration des Vorhabens wurde bereits im Antrag auf Zielabweichung beschrieben.

Nach einvernehmlicher Prüfung des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung, dem Ministerium des Inneren, für Sport und Infrastruktur und der oberen Bauaufsichtsbehörde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sowie im Einvernehmen mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wurde die Abweichung von den raumordnerischen Zielen des LEP IV für den großflächigen Lebensmittelmarkt unter Auflagen zugelassen.

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Umsetzung der Planungsabsicht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gestattete, mussten zunächst auf der Ebene

Seite 4

der vorbereitenden Bauleitplanung die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Die 16. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wurde im September 2015 von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen genehmigt. Mit der Bekanntmachung über die Genehmigung, die am 18. September 2015 erfolgte, wurde die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam.

Im Sinne einer gesamtstädtebaulich tragfähigen Entwicklung soll neben der Sicherung eines geeigneten Versorgungsbereiches für einen Lebensmittelnahversorger auch eine städtebauliche Arrondierung des östlichen Ortsrandes erfolgen und somit zugleich die notwendige Integration in das bereits vorhandene Siedlungsgefüge der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim und Harxheim geschaffen werden. Neben der Festsetzung eines Sondergebietes zur Ansiedlung des Lebensmittelnahversorgers wurde aus diesem Grunde im Süden des Plangeltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim anschließt. Zur Abschirmung des geplanten Sondergebietes zum Wohngebiet ist geplant, eine bis zu 2,00 m hohe Gabionenwand innerhalb der dort geplanten öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Oberhalb der zentral gelegen Sondergebietsfläche trifft der rechtskräftige Bebauungsplan "Küchelberg II" die Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf". Hier ist die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie eines Bauhofes in Planung, die sowohl der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim als auch Harxheim dienen sollen. Der städtebauliche "Lückenschluss" im Osten Gau-Bischofsheims trägt somit weiter zu der bereits eingeleiteten Verschmelzung mit der Ortsgemeinde Harxheim bei. Städtebaulich bereits verzahnt finden überdies auch bereits infrastrukturelle Gemeinsamkeiten, wie z. B. mit der gemeinsamen Grundschule, den gemeinsamen Kirchengemeinden oder der sehr intensiven Zusammenarbeit in Vereinen statt.

Aus der Sicht der betroffenen Bürger(-Innen) in den Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim ist an der derzeit vorherrschenden Versorgungssituation vor allem zu beklagen, dass eine angemessene Grundversorgung im Bereich Lebensmitteleinzelhandel nicht sichergestellt werden kann. Spätestens seit der Schließung der letzten Einkaufsmöglichkeit in der Ortsgemeinde Harxheim ist für die Bürger(-Innen) eine vernünftige Lösung zur Deckung der bestehenden Versorgungslücke längst überfällig.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung führt zu immer mehr älteren Menschen, die insbesondere auch beim Einkaufen besondere Bedürfnisse haben, z. B. hinsichtlich der Beratung, dem Einkauf kleinerer Mengen, Frischewaren, Gesundheits- und Pflegemitteln usw. Darüber hinaus gewinnen weiche Standortfaktoren zunehmend an Bedeutung, z. B. dient der Markt als Kommunikationstreffpunkt, erfüllt soziale Funktion und bietet die Möglichkeit der "kurzen Wege", die Bürger(-Innen) erreichen die Einkaufsmöglichkeit bei Bedarf und Notwendigkeit auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad, wenn die Mobilität eingeschränkt oder nicht mehr vorhanden bzw. nutzbar ist. Nicht zuletzt wird auch dem Umweltgedanken Rechnung getragen, wenn unnötige Fahrten vermieden werden können und die Bürger(-Innen) bei steigenden Kraftstoffpreisen durch unnötige Kosten entlastet werden können.

Seite 5

Betrachtet man den Ursprungsbebauungsplan "Küchelberg II" im Kontext, kristallisieren sich gleich mehrere Chancen / Potenziale für die Bevölkerung von Gau-Bischofsheim und Harxheim heraus. So bietet die Planung neben der Betrachtung der Einzelgebiete mit der Fläche für den Gemeinbedarf und der Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers auch die Chance, mit der Entwicklung eines neuen Wohngebietes jungen Familien ein Zuhause in Gau-Bischofsheim zu geben, welches wiederrum nur wenige Gehminuten vom Versorgungsbereich und der geplanten Kindertagesstätte entfernt liegt. Zudem wird hiermit auch dem demografischen Wandel, in Bezug auf eine alternde Bevölkerung, ein Stück weit entgegengewirkt.

Die Notwendigkeit, ein Aufstellungsverfahren für die hier vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Küchelberg II" einzuleiten, ergab sich aus den Ergebnissen der konkreten Erschließungsplanung für das Baugebiet. Im Nachgang an die Bauleitplanung konnte die Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim einen, unmittelbar östlich an das festgesetzte allgemeine Wohngebiet angrenzenden, vier Meter breiten Geländestreifen erwerben, der der Entwässerung des unmittelbar angrenzenden Außenbereichs zu Gute kommen soll. Hieraus resultiert, dass die im WA-Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft (im Südosten) ihre Bedeutung verloren hat und nun dem Gebiet als Wohnbaufläche zugeordnet werden soll. Mit der hierdurch notwendig gewordenen 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Küchelberg II" soll nun auch die Chance genutzt werden, kleinere planerische Modifizierungen, die im nachfolgenden Kapitel 1.1.1 stickpunktartig erläutert werden sollen, am Ursprungsbebauungsplan vorzunehmen.

### 1.1.1 Inhalt der 1. Änderung und Ergänzung des rechtskräfigen Bebauungsplans

• Die Fläche für die Wasserwirtschaft wurde im WA entfernt und stattdessen als WA-Fläche, mit erweiterter überbaubarer Grundstücksfläche, festgesetzt. Zur besseren Erschließung des Eckgrundstücks wurde ein Straßenstutzen hergestellt. Unmittelbar angrenzend an das WA wurde ein vier Meter breiter Geländestreifen als Wirtschaftsweg mit einer "Fläche für die Wasserwirtschaft" im Süden festgesetzt. Der Geltungsbereich wurde entsprechend erweitert. Im südöstlichen Eckbereich des allgemeinen Wohngebietes wurden Leitungsrechte festgesetzt.



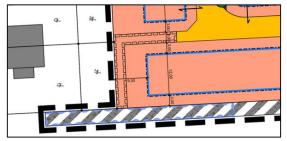


Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan (links), 1. Änderung Bebauungsplan (rechts)

Seite 6

 Zur besseren Ausnutzung des allgemeinen Wohngebietes wurde die überbaubare Fläche im Südwesten des WA bis an die Bauverbotszone erweitert, ein Straßenstutzen wurde zur optimalen Erschließung des Grundstücks vorgesehen.

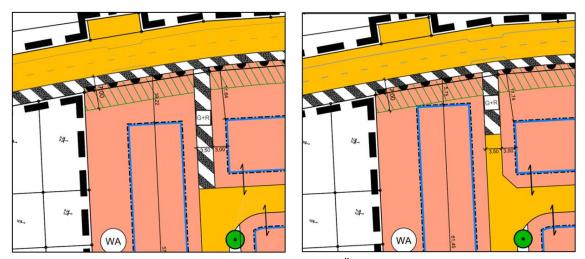


Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan (links), 1. Änderung Bebauungsplan (rechts)

• Um auch für Fußgänger eine verkehrssichere Erschließung zu gewährleisten, wurden die Gehwege den Einmündungsbereich zum WA reingezogen.

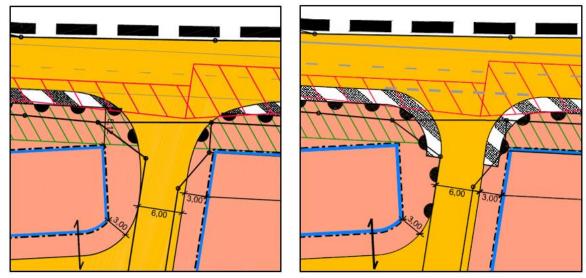


Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan (links), 1. Änderung Bebauungsplan (rechts)

Seite 7

Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Mobilität in Worms wurde der Kurvenbereich der K 47 geringfügig modifiziert. Die Bauverbotszone wurde entsprechend angepasst und der Geltungsbereich wurde in diesem Bereich erweitert um notwendige Baumaßnahmen planungsrechtlich abzusichern.

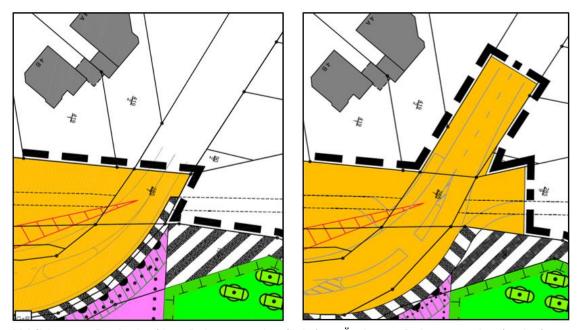


Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan (links), 1. Änderung Bebauungsplan (rechts)

· Leitungsrechte im SO festgesetzt.

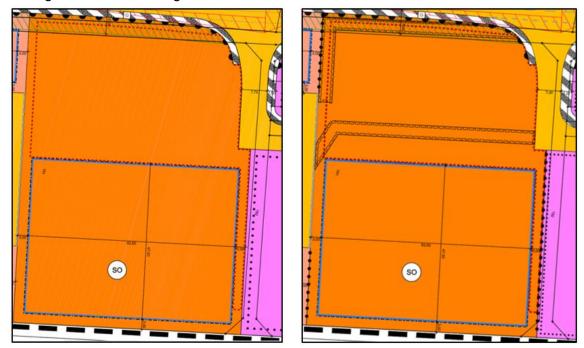


Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan (links), 1. Änderung Bebauungsplan (rechts)

Seite 8

 Zur besseren Erschließung eines Eckgrundstücks im Nordosten des WA, wurde der festgesetzte Wirtschaftsweg durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ersetzt.

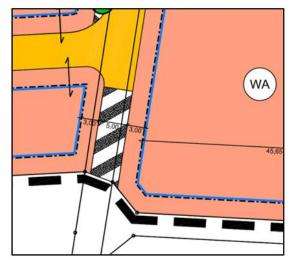




Abbildung 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan (links), 1. Änderung Bebauungsplan (rechts)

Da die Grundstücke im westlichen Bereich des WA allesamt über die vorgesehene Ringstraße erschlossen werden sollen und zudem verhindert werden soll, dass die Wohnbaugrundstücke über die festgesetzten öffentlichen Parkplätze erschlossen werden, wodurch die Parkplätze nicht nutzbar wären, wurden "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

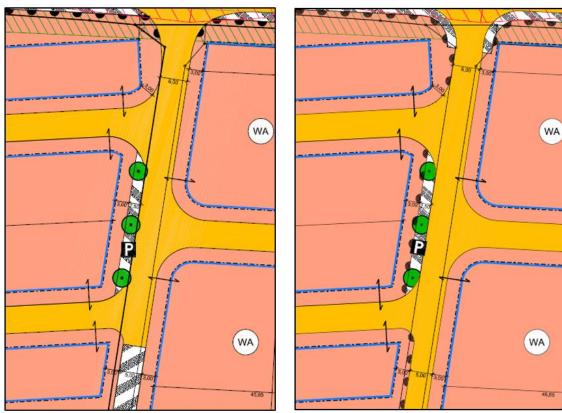


Abbildung 7: Rechtskräftiger Bebauungsplan (links), 1. Änderung Bebauungsplan (rechts)

Seite 9

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Küchelberg II"

Fassung vom 30.01.2017

Des Weiteren wurden im Texteil zum Bebauungsplan geringfügige Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

- Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich gezeigt, dass die im Norden des Plangebietes "Fläche für die Wasserwirtschaft" vorgesehenen kaskadenförmigen Retentionsmulden zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers nicht ausreichen werden. Somit wird der Bau eines Regenrückhaltebeckens notwendig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens zu schaffen, wurde die Textfestsetzung unter Abschnitt A, Nr. 11.2 überarbeitet.
- Textfestsetzung Abschnitt A, Nr. 15.1 wurde entsprechend der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zuge des Straßenbaus notwendig werden, gemäß der Erschließungsplanung konkretisieren. Ebenfalls wurde ein Hinweis zu Abgrabungen und Aufschüttungen aufgenommen, der wiederum auf eine Abbildung in der Begründung verweist.
- In Abschnitt B, Nr. 1.1 "Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen" wurden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Walmdächer zuzulassen.
- Unter Festsetzung Abschnitt B, Nr. 2 "Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen" wurde die Einzäunung des benötigten Regenrückhaltebeckens, bis zu einer Höhe von 2,00 m, zuzulassen.

Seite 10

#### 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle der Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim, innerhalb der Gemarkung der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim, östlich der Lörzweiler Straße (K 47).

In nachfolgender Abbildung wird deutlich, dass die Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim bereits faktisch ohne räumliche Zäsur direkt ineinander übergehen und städtebaulich betrachtet als eine Struktureinheit zu bewerten sind. Auch auf infrastruktureller Ebene sowie im täglichen Gemeindeleben sind intensive Vernetzungen zwischen den beiden Ortsgemeinden vorhanden.



**Abbildung 8:** Räumliche Lage des Geltungsbereichs (Quelle: Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis DE/BKG (©2009), Google mit eigenen grafischen Eintragungen)

Aufgrund der räumlichen Lage an der Lörzweiler Straße / K47 und der damit verbundenen guten Erschließbarkeit des Planstandortes, bietet der Standort optimale Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers und von Gemeinbedarfseinrichtungen, die sowohl fußläufig als auch mit dem Auto auf kurzen Wegen aus nahezu den gesamten Siedlungslagen der Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim sowie Harxheim zu erreichen sind.

Seite 11

# Räumlich begrenzt wird <u>der Geltungsbereich des Plangebietes "Küchelberg II" (Teilgeltungsbereich 1) durch:</u>

- die angrenzende freie Flur in landwirtschaftlicher Nutzung im Osten / Nordosten,
- die vorhandene Ortsbebauung der OG Gau-Bischofsheim und Harxheim, beginnend im Bereich "Kreuzwingert" im Nordwesten nach Westen übergehend bis hin zur Ortsrandbebauung im Bereich "Küchelberg" im Süden,
- im Westen des Plangebietes verläuft die Lörzweiler Straße (K 47), die an einen bestehenden Radweg grenzt.



Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes "Küchelberg II" umfasst eine Fläche von ca. 4,69 ha und beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Gau-Bischofsheim, Flur 2, Nr. 90/1 tlw., 90/2 tlw., 284/6 tlw., 285/7, 285/8 tlw., 285/9 tlw., 289 tlw., 290, 292, 294/1 tlw., 469 tlw. und Flur 7, Nr. 191 - 198, 189 tlw., 199 tlw., sowie Flur 8, Nr. 1/28, 2 tlw., 11 tlw.

Abbildung 9: Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Seite 12

# Geltungsbereich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich des Bebauungsplans "Küchelberg II" (Teilgeltungsbereich 2)

Ein weiterer, bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Küchelberg II" festgesetzter Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich 2) umfasst eine Ökokontofläche, die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.970 m² und beinhaltet das Grundstück mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Gau-Bischofsheim, Flur 7, Nr. 243/3. Eine Änderung des Festsetzungsgehaltes für den Teilgeltungsbereich 2 ist durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt. So dient die Aufnahme des Teilgeltungsbereichs 2 in die vorliegende Bebauungsplanänderung primär der Transparenz.

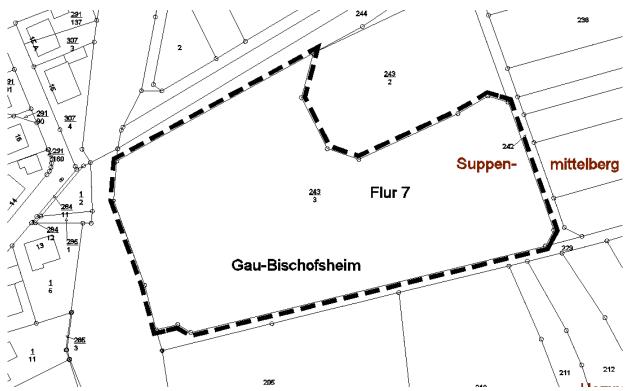


Abbildung 10: Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs der Ökokontofläche

Da sich aus Teilgeltungsbereich 2 nur eine formalrechtliche Zuordnung zum gegenständlichen Bebauungsplan ergibt, wird sie im Folgenden nicht näher betrachtet. Die weiteren Ausführungen der Begründung beziehen sich daher lediglich auf Teilgeltungsbereich 1. Ausführungen zu Teilgeltungsbereich 2 werden im Umweltbericht getroffen.

Seite 13

#### 1.3 Städtebauliche Prägung des Plangebietes und dessen Umfeld

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs wurde bislang intensiv landwirtschaftlich / ackerbaulich genutzt und war in diesem Sinne integraler Bestandteil des zusammenhängenden, nach Osten hin sich fortsetzenden, Offenlandes. Der südliche Bereich war bis zur inzwischen erfolgten Rodung des Baumbestandes stark verbracht. Mit den Grundstücken des Planbereiches schließt das Offenland derzeit nach Westen hin mit der beginnenden Ortslage Gau-Bischofsheim ab. Die Lörzweiler Straße (K 47) bildet derzeit die Grenze und gleichzeitig Zäsur zwischen der bebauten Ortslage und dem Offenland. Nach erfolgter Inkraftsetzung des Bebauungsplanes "Küchelberg II" wurde inzwischen auch mit der Erschließung des Plangebietes und der Errichtung des Lebensmittelmarktes begonnen.



Nach Norden setzt sich das Offenland fort und ist überwiegend durch Weinberge geprägt. Im Nordwesten, zwischen der Lörzweiler Straße, der beginnenden Ortslage im Bereich "Kreuzwingert" und der ehemaligen Bahntrasse sind kleinteilige, mit Gehölzen überstandene Gartengrundstücke vorhanden. Gleichfalls befindet sich im Süden ein mit Ziergehölzen bestandenes Gartengrundstück, welches die Verbindung des Plangeltungsbereiches zur Ortsrandbebauung im Bereich "Küchelberg" herstellt.

Derzeit binden zwei Feldwege von Osten her kommend an die Lörzweiler Straße an und stellen somit die Erschließung des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes her. Topographisch betrachtet stellt der südliche Feldweg einen Scheitelpunkt dar, indem er einen Hochpunkt im Gelände markiert. Von dem Feldweg ausgehend, weist das Gelände ein gleichmäßiges Gefälle in Richtung Süden und in Richtung Norden des Plangebietes auf.

Abbildung 11: Luftbildausschnitt

(Quelle: Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis DE/BKG (©2009), Google)

Strukturell ist der Planbereich an die bestehende Ortslage gut angebunden. Aufgrund bereits bestehender Wegeverbindungen kann die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches in das vorhandene Siedlungsgefüge integriert und mithin eine städtebauliche Arrondierung nach Osten hin erreicht werden. Mit dem Bau zusätzlicher Erschließungsstraßen erfolgt die verkehrliche und technische Anbindung an die Lörzweiler Straße und die städtebauliche Anknüpfung an die bestehenden Siedlungsgebiete. Die Integration des Planstandortes in den siedlungsstrukturellen Gesamtzusammenhang der Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim kann somit als gesichert bewertet werden.

Seite 14

# 2. Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

#### 2.1 Raumordnung und Landesplanung: Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Das Landesentwicklungsprogramm bildet im Sinne der Raumordnung den koordinierten räumlichen Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Landes Rheinland-Pfalz. Die Rechtsverordnung des LEP IV ist am 25. November 2008 in Kraft getreten und bestimmt seitdem die räumliche Entwicklung des Landes für die kommenden zehn Jahre.

Gemäß den Begriffsbestimmungen des Raumordnungsgesetztes (ROG) i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind die Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der jeweiligen Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Der Ausfluss dieser Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums findet sich in den Maßgaben des LEP IV als verbindliche Zielvorgaben wieder. Im Sinne § 4 Abs. 1 ROG sind die Zielvorgaben der Raumordnung und des LEP IV bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindlich zu beachten. Den nachfolgenden Planungsebenen steht ein Gestaltungsspielraum in der Konkretisierung der Zielvorgaben offen, jedoch sind die Ziele anders als Grundsätze der Raumordnung nicht nur bloßer Maßstab, sondern als räumliche und sachliche Konkretisierung der Entwicklung des Planungsraumes das Ergebnis landesplanerischer Abwägung. Der weiteren Abwägung auf einer nachfolgenden Planungsstufe sind sie nicht zugänglich.

Können eine oder mehrere Zielvorgaben durch ein Vorhaben nicht eingehalten werden, so kann die höhere Raumordnungsbehörde im Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von dem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im Sinne des LEP IV – Kapitel III, ist die Grundlage für eine gesicherte Daseinsvorsorge eine Siedlungsstruktur, die dem Prinzip der dezentralen Konzentration folgt; Grundlage hierfür ist das Zentrale-Orte-Konzept. Damit sollen in allen Landesteilen entsprechende Versorgungsfunktionen in den Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung sichergestellt werden, um den Prinzipien gleichwertiger Lebensbedingungen und Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Mit der "dezentralen" räumlichen Verteilung von Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion soll nach Maßgabe des LEP IV sichergestellt werden, dass die erforderlichen Versorgungseinrichtungen von der Bevölkerung im ganzen Land in zumutbarer Erreichbarkeit vorzufinden sind [LEP IV, S. 83].

Die Verbandsgemeinde Bodenheim, mit ihren Ortsgemeinden, ist im Zentralen-Orte-System dem Verdichtungsraum zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion ist nicht ausgewiesen, sie wird damit als Grundzentrum eingestuft. Die nächstgelegenen Zentralen-Orte im Landkreis

Seite 15

Mainz-Bingen sind Mainz als Oberzentrum im Norden sowie die Mittelzentren Nieder-Olm im Westen und Nierstein bzw. Oppenheim im Osten.

Das Oberzentrum Mainz und die Mittelzentren Nieder-Olm, Nierstein und Oppenheim sind als sogenannter "mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren" auf Freiwilligenbasis gekennzeichnet. Im Sinne des Grundsatz G 41 [LEP IV, Seite 88] sollen diese Zentren, die selbst über kein umfassendes Angebot an mittelzentralen Einrichtungen verfügen, ein breit gefächertes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhalten. Im Hinblick auf die zu erwartende demografische Entwicklung soll so vorgebeugt werden, dass das Versorgungsangebot aufgrund einer mangelnden Einwohnerzahl nicht aufrechterhalten werden kann. Daher könnte eine Zusammenfassung einzelner Gemeinden nach Darstellung des LEP IV, im Sinne der Sicherung der Daseinsvorsorge, eine denkbare Lösung darstellen.



**Abbildung 12:** Ausschnitt "Leitbild Daseinsvorsorge - Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde [LEP IV, Karte 6]

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Rheinland-Pfalz, Ministerium des Inneren und für Sport, 2008)

Die betreffenden Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim sind integraler Bestandteil der Verbandsgemeinde (VG) Bodenheim im Landkreis Mainz-Bingen. Neben den Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim gehören dem Zusammenschluss der VG auch die Ortsgemeinden Nackenheim sowie Lörzweiler und die Ortsgemeinde Bodenheim an.

Mit der geplanten Ansiedlung eines Versorgungsbereiches für einen Lebensmittelnahversorger zur ortsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs haben sich die beiden Ortsgemeinden verbunden und beabsichtigen initial, die notwendigen bauplanungsrechtlichen Grundlagen hierfür zu schaffen. Aufgrund der geplanten Flächengröße ist das

Seite 16

Planvorhaben gemäß der geltenden Rechtsauffassung der Großflächigkeit zuzuordnen. Den Zielvorgaben des gültigen LEP IV nach ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig (Ziel Z 57 LEP IV, Zentralitätsgebot). Da die Ortsgemeinden unter anderem die geforderte Zentralität nicht erfüllen können, war u. a. daher ein Verfahren zur Abweichung von den Zielen der Raumordnung, das so genannte Zielabweichungsverfahren nach den Maßgaben des § 24 Landesplanungsgesetz (LPIG) erforderlich.

In diesem Sinne sind die im LEP IV (Kapitel 3.2.3) für großflächige Einzelhandelsvorhaben formulierten Gebote zugleich als verbindliche raumordnerische Ziele i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG einzuordnen.

Können eine oder mehrere Zielvorgaben durch ein Vorhaben nicht eingehalten werden, kann die höhere Raumordnungsbehörde im Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von dem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die VG Bodenheim hat zu diesem Zwecke einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Nach einvernehmlicher Prüfung des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung, dem Ministerium des Inneren, für Sport und Infrastruktur und der oberen Bauaufsichtsbehörde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sowie im Einvernehmen mit der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wurde die Abweichung von den raumordnerischen Zielen des LEP IV für den großflächigen Lebensmittelmarkt unter Auflagen zugelassen.

# 2.2 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplaner Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Regionalplan Rheinhessen-Nahe wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aktuell als Fläche für Ackerland dargestellt. Ein struktureller Zusammenhang zur bebauten Ortslage Gau-Bischofsheim ist jedoch bereits entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zu erkennen.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung ist die Grundkonzeption des Landesentwicklungsprogramms durch das Vorhaben nicht betroffen und die Ansiedlung des Versorgers wird
nach derzeitigem Kenntnisstand keine negative Auswirkung auf andere Ziele der Raumordnung haben. Im Sinne einer gesamtstädtebaulich tragfähigen Entwicklung soll neben der Sicherung eines geeigneten Versorgungsbereichs für einen Lebensmittelnahversorger auch eine
städtebauliche Arrondierung des östlichen Ortsrandes in diesem Bereich und somit zugleich
die notwendige Integration in das bereits vorhandene Siedlungsgefüge der Ortsgemeinde
Gau-Bischofsheim und Harxheim geschaffen werden. Hierdurch soll der Eindruck eines Lebensmittelhandels "auf der grünen Wiese" ohne städtebaulichen Kontext vermieden werden,

Seite 17

indem der geplante Versorgungsbereich für den Lebensmittelnahversorger in die vorhandenen Ortsstrukturen eingebunden wird. Der Regionalplan wäre somit im Zuge der Überarbeitung anzupassen.

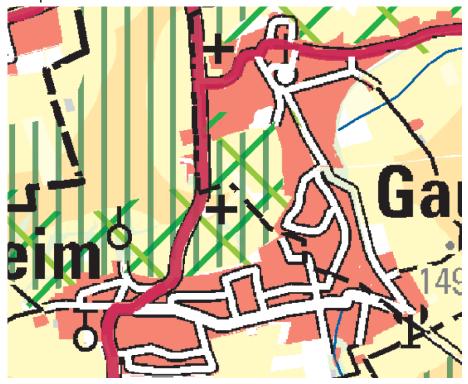


Abbildung 13: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

(Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, © PGRN 2016)

#### 2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim stellte zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Küchelberg II" den Plangeltungsbereich als "landwirtschaftliche Fläche" dar. Die Planungsabsicht war somit auf der planungsrechtlichen Grundlage der Darstellung nicht umzusetzen, so dass ein gesondertes Verfahren zur teilbereichsbezogenen, 16. Änderung und Anpassung des rechtswirksa-Änderung Flächennutzungsplanes erfolgte. Die 16. des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wurde im September 2015 von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen genehmigt. Mit der Bekanntmachung über die Genehmigung, die am 18. September 2015 erfolgte, wurde die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für das Plangebiet folgende Nutzungen vor:

- a) eine Zuwachsfläche zur wohnbaulichen Nutzung (W) im Süden des Planbereiches mit Anschluss an die vorhandenen Siedlungsgebiete;
- eine Sondergebiet (SO) zur Umsetzung der initialen Nutzungsabsicht: Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, Zweckbestimmung "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung"

Seite 18

- eine Fläche für den Gemeinbedarf, für interkommunale Projekte Gau-Bischofsheim/Harxheim im nördlichen Teil des Geltungsbereiches.
- d) Im Norden des Geltungsbereiches ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

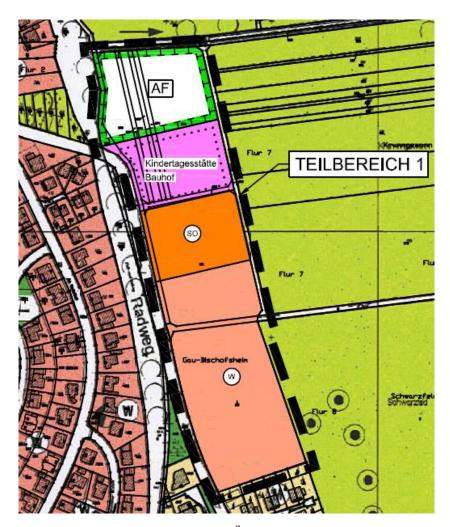


Abbildung 14: Auszug aus der 16. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Da durch die nun vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Küchelberg II" nur kleinere Veränderungen/Anpassungen innerhalb des Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgenommen werden und eine Erweiterung des Geltungsbereichs nur im Südosten des Plangebietes (Wirtschaftsweg mit Fläche für die Wasserwirtschaft) bzw. im Kurvenbereich der K 47 erfolgt, ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Seite 19

## 2.4 Aufstellungsverfahren

#### 2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan 1. Änderung und Ergänzung "Küchelberg II" wird als "qualifizierter Bebauungsplan" im Sinne des § 30 BauGB, im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung anzufertigen. Der Bebauungsplan ist der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 2 Abs. 4 BauGB zugänglich. Die Anwendungsvoraussetzungen für einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung sind an dieser Stelle nicht anwendbar.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der beinhalteten Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB (= qualifizierter Bebauungsplan) können bestimmte Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches gemäß § 67 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) baugenehmigungsfrei im Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt werden. Das Freistellungsverfahren ist nur dann zulässig, wenn z. B. die Bauherrschaft bzw. der von ihr beauftragte Entwurfsverfasser die vollständige Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes und sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts gewährleisten kann, das Vorhaben auch keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB und keiner Abweichung nach § 69 LBauO bedarf, und die Erschließung gesichert ist.

Genehmigungen nach anderen Gesetzen (z. B. Denkmal-, Naturschutz-, oder Wasserrecht etc.) sind in Eigenverantwortung der Bauherrschaft selbst einzuholen. Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen und zeitgleich eine Zweitausfertigung der Bauaufsichtsbehörde zuzuleiten. Eine Prüfpflicht der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde besteht nicht. Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden, sofern die Gemeinde in ihrer Erklärung kein Baugenehmigungsverfahren fordert und / oder eine vorläufige Untersagung beantragt. Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Ein-Monats-Frist schriftlich mit, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft bereits vor Ablauf der Frist mit der Ausführung des Vorhabens beginnen.

#### 2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung gefasst:

Im Zuge der Planaufstellung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim durchgeführt.

Seite 20

- 31.05.2016: Beschluss des Gemeinderates der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung und Ergänzung "Küchelberg II" sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung.
- **10.06.2016** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlüsse.
- **20.06.2016 bis einschließlich 20.07.2016:** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 15.06.2016 Unterrichtung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich von der Planungsabsicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis 20.07.2016 zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- 20.09.2016 Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung vom 20.09.2016 geprüft und beschlossen.
- **31.05.2016** Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.
- 14.10.2016 Ortsübliche Bekanntmachung des o. g. Beschlusses und Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- 21.10.2016 bis einschließlich 21.11.2016: Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 17.10.2016 Unterrichtung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich von der Planungsabsicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis 21.11.2016 zur Stellungnahme aufgefordert.
- 12.01.2017 Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim hat die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung vom 12.01.2017 geprüft und beschlossen.
- **12.01.2017** Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim.

Seite 21

## 2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

- Aus der gemäß §§ 3,4 Abs. 1 BauGB durchgeführten Beteiligung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes. Lediglich die Begründung in Kapitel 3.2.7 "Immissionsschutz" wurde redaktionell ergänzt.
- Aus der gemäß §§ 3,4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung ergaben sich keine materiell-rechtlichen Änderungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes. Im Textteil zum Bebauungsplan erfolgte unter Abschnitt A Pkt. 11.2 eine redaktionelle Konkretisierung hinsichtlich des Saatgutes. Eine Festsetzung zur Zuordnung der externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Bodenheim wurde in den Textteil zum Bebauungsplan unter Abschnitt A, Pkt. 11.8 aufgenommen. Die zeichnerische Darstellung der Kompensationsfläche wurde in Teilplan C angepasst. Des Weiteren wurde zwischen der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim und der Kreisverwaltung Mainz-Bingen ein Vertrag zur rechtlichen Sicherung der externen Kompensationsfläche geschlossen. Die Nutzungsschablone wurde bzgl. der Bauweise redaktionell angepasst.

Seite 22

# 3. Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

## 3.1 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches ist über die bestehende Lörzweiler Straße (K 47) bereits angemessen gesichert. Die geplante interne Baugebietserschließung ist dem Planteil zum Bebauungsplan zu entnehmen. Ausgangspunkt für die innere Erschließung ist die Lörzweiler Straße. Von hier aus stellt eine Straße die Verbindung in das geplante Wohngebiet dar, die das Wohngebiet in ihrem weiteren Verlauf in Form einer Ringstraße erschließt. Eine weitere geplante Zufahrt von der Lörzweiler Straße in das Plangebiet sichert die Erschließung des Sondergebietes und somit des Versorgungsmarktes sowie der Fläche für den Gemeinbedarf. Für die Einmündungen der beiden geplanten Erschließungsstraßen sind die Sichtdreiecke gemäß RAS-K-1 von Bebauung und Bewuchs über 0,80 m freizuhalten.

Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes aus den bestehenden Ortslagen der beiden Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim ist über ausreichend vorhandene Gemeindestraßen sowie Fuß- und Radwege innerhalb kurzer Distanzen möglich. Auf einer ehemaligen Bahntrasse verläuft ein Fuß- und Radweg unmittelbar im Westen am Plangebiet vorbei. Durch eine geplante Ergänzung des Wegenetzes soll ein Übergang von dem Fuß-Radweg in das Plangebiet realisiert werden und somit eine optimale Anbindung geschaffen werden. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde die Fußwegeverbindung noch einmal optimiert, indem die geplanten und planungsrechtlich durch den Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Gehwege in den Einmündungsbereich zum Wohngebiet verlängert wurden. Ebenfalls wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im Kurvenbereich der K 47 erweitert, um notwendige Baumaßnahmen an der K 47 planungsrechtlich zu sichern.

## 3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Baugebietes gilt durch den Anschluss an bestehende Leitungen in der angrenzenden Lörzweiler Straße und den weiteren umliegenden Straßen grundsätzlich als gesichert. Die Wasserversorgung soll über die Straße "Unterer Küchelberg", Harxheim erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal, welcher an die bestehende Kanalisation in der Straße "Unterer Küchelberg" angeschlossen wird, abgeleitet. Aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse kann das anfallende Niederschlagswasser nicht vor Ort versickert werden. Das Entwässerungskonzept sieht vor, Niederschlagswasser welches im Plangebiet anfällt über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal in die im Norden gelegene Ausgleichsfläche B zu leiten, in der Rückhaltemaßnahmen (Regenrückhaltebecken) vorgesehen sind. Von hier aus wird das Regenwasser in den Vorfluter geleitet. Zum Umgang mit dem Niederschlagswasser, welches im östlich des Plangebietes angrenzenden Außenbereich anfällt, wird

Seite 23

im Südosten des Geltungsbereiches eine Fläche festsetzt, in der das Oberflächenwasser gesammelt und gedrosselt in den nördlich gelegenen Graben eingeleitet wird. Entgegen der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan wurde die "Fläche hier die Wasserwirtschaft im allgemeinen Wohngebiet nicht weiterverfolgt, sondern eine neue Fläche hierzu angekauft, in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes einbezogen und somit planungsrechtlich gesichert (siehe hierzu auch Kapitel 1.1.1 Punkt 1).

Die Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim stellt zur Verlegung von neuen Ver- und Entsorgungsleitungen öffentliche Straßenverkehrsflächen kostenfrei zur Verfügung.

## 3.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits über vorhandene öffentliche Straßen und Wege gegeben. Mit dem Straßenanschluss an die Lörzweiler Straße (K 47) sieht die Planung die vollständige verkehrliche Abwicklung des Baugebietes nach Westen hin vor. Ein planerisch vorgesehener Fuß- und Radwegeanschluss über die Lörzweiler Straße an den bestehenden Fuß- und Radweg soll die Durchgängigkeit in die südwestlich anschließende bestehende Ortsbebauung bringen. Gleichzeitig bieten die vorgesehenen Fuß- und Radwegeanschlüsse im Südwesten und im nördlichen Kurvenberiech den Einwohnern Gau-Bischofsheims und Harxheims einen sicheren Übergang in das Plangebiet, dem besonders aufgrund der geplanten Vorhaben "Lebensmittelmarkt" und "Fläche für den Gemeinbedarf" eine zentrale Bedeutung zugesprochen werden. Es ist geplant, den Gehweg entlang der K 47, auf der östlichen Straßenseite in einer Breite von 2,00 m, auszubauen. Der vorgesehene kombinierte Geh- und Radweg soll eine Breite von 2,50 m erhalten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden durch Festsetzungen getroffen. Im nördlich gelegenen Kurvenabschnitt der K 47 ist geplant, die Fahrbahn aufzuweiten um hier einen Fahrbahnteiler im Straßenraum unterzubringen, der ein sicheres Queren der Kreisstraße gewähren soll. Es ist geplant den bestehenden Radweg, der westlich der K 47 über den ehemaligen Bahndamm verläuft, im Norden zu unterbrechen und über den zu errichtenden Querungsbereich zu führen. Für die Zufahrt zum geplanten Sondergebiet/Fläche für Gemeinbedarf ist zudem eine Linksabbiegespur vorgesehen.

#### 3.1.3 Bauverbotszone

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Geltungsbereichs an der Kreisstraße 47 sind die einschlägigen Rechtsgrundlagen zu beachten. Der Abstand zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 47 und hochbaulichen Anlagen muss mindestens 7 m betragen. Die Errichtung von Werbeanlagen in der Bauverbotszone ist unzulässig.

## 3.2 Umweltschützende Belange

Die Fragestellung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe durch die vorliegende Bauleitplanung sind insbesondere durch den

Seite 24

Neubau baulicher Anlagen zu erwarten. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs in Form einer detaillierten Bilanzierung erfolgt tabellarisch und verbal argumentativ nach der Kompensationsverordnung im Rahmen des Umweltberichtes.

## 3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind mit Ausnahme der bestandssichernden bzw. -ordnenden Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach den Maßgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Ortsgemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichtes zu geben.

#### 3.2.2 Artenschutz

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

 wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungsund Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,

Seite 25

- 2. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 3. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

- 1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- 2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebiets sind potenzielle Habitatfunktionen (Reproduktions- und Ruhestätten, Jagdhabitat / Nahrungsraum) für folgende Tiergruppen denkbar:

- Vogelarten des Offenlandes im Bereich der Ackerflächen (aufgrund der Siedlungsnähe und Meidungsabständen vermutlich eher geringe Bedeutung)
- Gehölzgebundene Vogelarten und Arten des Halboffenlandes im Bereich der stark verbuschten Brachfläche, der randlichen Gehölzbestände und Gärten / Kleingärten (Vorkommen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen).
- Fledermäuse (Teil des Nahrungsraums, Leitstrukturen)
- Reptilien, insb. potenzielle Vorkommen der Zauneidechse im Randbereich von Brachund Verbuschungsflächen

Eine detaillierte artenschutzrechtliche Bewertung wurde im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Küchelberg II" vorgenommen und die Ergebnisse in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags dargestellt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind auch Inhalt des Umweltberichtes sowie des Textteils zum Bebauungsplan, wobei sich hierdurch keine Änderungen für den Festsetzungsgehalt der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ergeben.

## 3.2.3 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Seite 26

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden. Die Vorgaben des ALEX-Infoblattes 24 sind dabei einzuhalten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Zum Schutz des Bodens wird im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes bauseits festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zu informieren.

## Ergebnisse des Gründungs- und Versickerungsgutachtens

Da ursprünglich angedacht war, das anfallende Niederschlagswasser über geeignete Einrichtungen auf den privaten Grundstücken zu versickern, wurde im Aufstellungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Küchelberg II" sein Gründungs- und Versickerungsgutachten erstellt, das zeigen sollte, ob eine Versickerung in dem geplanten Umfang möglich ist bzw. welche Maßnahmen hierzu ggf. erforderlich sind. Zudem sollte das Gutachten auch Aufschluss über die Tragfähigkeit des Baugrunds geben, um frühzeitige Erkenntnisse für die Erschließungsplanung zu erlangen. Das Untersuchungsgelände ist in die Untergrundklasse S, Gebiete mit tiefer Beckenstruktur und mächtiger Sedimentfüllung, und in die Baugrundklasse C (Lockergestein) einzustufen.

Die durchgeführten Rammkernsondierungen RKS 1 bis RKS 7 geben einen punktuellen Einblick in die lokalen Baugrundverhältnisse. Sie dokumentieren einen sehr homogenen Untergrundaufbau. Unter einer rund 10 cm dicken Schicht aus Mutterboden setzt im gesamten Plangebiet eine Abfolge aus zunächst schluffigen Tonen ein, die mit zunehmender Tiefe in reine Tone übergehen. Die Konsistenz der Tone ist überwiegend halbfest. Ein Bewertungskriterium für die Eignung eines Standorts für eine Versickerungsanlage ist die Mächtigkeit des Sickerraums. Um eine ausreichende Filterstrecke für Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten, sollte diese (bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand) mindestens 1 m betragen.

Grundwasser wurde in keiner Bohrung angetroffen. Der Grundwasserflurabstand betrug zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten im März 2015 mehr als 5 m. Die qualitative Untersuchung des

Seite 27

Bohrgutes mittels verdünnter Salzsäure ergab, dass das Bohrgut überwiegend als kalkhaltig einzustufen ist. Sensorisch waren im geförderten Bohrgut keine umwelt- oder abfallrechtlich relevanten Auffälligkeiten festzustellen.

Hinsichtlich der Qualität sind die anfallenden Abflüsse bei der geplanten Nutzung als tolerierbar einzustufen. Sie können grundsätzlich unter Ausnutzung von Reinigungsprozessen innerhalb der Sickerzone versickert werden. Ein ganz wesentlicher Einfluss auf die Eignung des Standorts für eine Versickerung von Niederschlagswasser hat die Durchlässigkeit der ungesättigten Zone (Sickerraum). Die im südlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes festzustellenden Vernässungszonen weisen bereits auf die geringe Durchlässigkeit des Untergrundes hin. Bestätigt wird dies durch die durchgeführten bodenmechanischen Laborversuche. Nach den Ergebnissen der durchgeführten Erkundungsarbeiten ist das Plangebiet somit flächenhaft nicht für Versickerungsmaßnahmen geeignet.

Die Ergebnisse der Untersuchung zu der Tragfähigkeit des Untergrunds für den Straßenbau zeigen, dass die Tragfähigkeit des Untergrunds nicht ausreichend ist. So muss die Dicke der Tragschicht erhöht werden. Die zusätzlich erforderliche Einbaustärke richtet sich nach der tatsächlich erzielten Verdichtung. Empfohlen wird eine Mindestdicke von 35 cm. Alternativ zu einem Bodenaustausch ist eine Bodenverbesserung durch Unterfräsen eines Mischbinders denkbar.<sup>1</sup>

## 3.2.4 Radonpotential

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Das natürlich vorkommende unsichtbare, geruchs- und geschmacklose radioaktive Erdgas Radon ist in unterschiedlichsten Konzentrationen überall in der Erdkruste vorhanden und entweicht mit der Bodenluft aus Gesteinen und Böden ins Freie sowie in Gebäude. In der freien Luft wird das austretende Radon durch die Luftbewegung auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt, in Gebäuden hingegen kann sich Radon in der Raumluft anreichern. Welche Radonkonzentration in der Bodenluft erreicht wird, hängt von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit der Böden ab. In Deutschland beträgt die durchschnittliche Konzentration an Radon in Gebäuden 50 Bg/m³. Bei höheren Werten empfiehlt das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit die Radonkonzentration in Innenräumen auf unter 100 Bq/m³ zu reduzieren. Im gesamten Gemeindegebiet ist gemäß der Radon-Prognosekarte mit einem erhöhten (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft), mit lokal hohem Radonpotenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen. Welche Konzentration an Radon in Gebäuden letztendlich vorkommt, ist vom Gebäudezustand, vor allem von der Durchlässigkeit des Fundaments abhängig. Da

-

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Gründungs- und Versickerungsgutachten zum Bebauungsplangebiet "Küchelberg II", durch Frau Uta Ling - Ling.geo

Seite 28

das Radonpotenzial je nach Beschaffenheit des Untergrundes kleinräumig stark schwanken kann, wird den künftigen Bauherren eine grundstücksbezogene orientierende Radonmessung in der Bodenluft des Baugrundstücks empfohlen. Die Messergebnisse dienen künftigen Bauherren ggf. Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen, denn eine Vorsorge ist effektiver und langfristig kostengünstiger als eine spätere Radonsanierung. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Grundsätzlich gilt, dass je dichter die Gebäudehülle gegen das Erdreich ausgeführt wird, desto geringer die Radongefahr. Die Ergebnisse der Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt werden, um diese in die Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz einfließen zu lassen zu können.

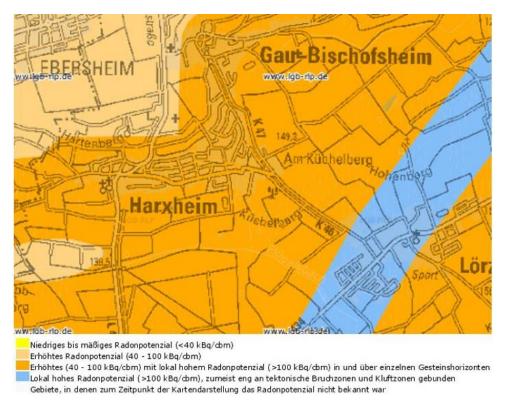


Abbildung 15: Radonpotential im Plangebiet und Umgebung

(Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz / Kartenviewer (http://mapclient.lgb-rlp.de))

Seite 29

#### 3.2.5 Altlasten

Gemäß § 1 (5) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung von Belastungen gilt hierbei das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Geht die Plangeberin etwaigen Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadenersatz.

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Im Textteil zum Bebauungsplan wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zu informieren.

#### 3.2.6 Denkmalschutz

Im Planbereich und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

## 3.2.7 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen aus der Lörzweiler Straße / K 47 auf das Plangebiet wurde im Aufstellungsverfahren zum Ursprungsbebauungsplan "Küchelberg II" eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Bei den Ergebnissen der Untersuchung ist zu beachten, dass diese für den ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung (d. h. ohne Gebäudeabschirmung) gelten. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Abschirmung durch zukünftige Gebäude ist, insbesondere im Bereich der straßenabgewandten Gebäudefassaden und Grundstücksflächen mit deutlich geringeren Verkehrseinwirkungen zu rechnen. Durch die Geräuschauswirkungen der Lörzweiler Straße / K 47 sind gemäß Abbildung 8 und 9 die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 / 1 / für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) im Plangebiet überwiegend eingehalten. Zu Überschreitungen von bis zu maximal 5 dB(A) kommt es im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen, die unmittelbar entlang der Lörzweiler Straße / K 47 liegen. In Kap. 3.1 der schalltechnischen Untersuchung "Straßenverkehr" werden exemplarisch ausgewählte Urteile zitiert, die höchstrichterlich belegen, dass bei Beurteilungspegeln von tags 55 bis 60 dB(A) gesundes Wohnen ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet ist.

Seite 30

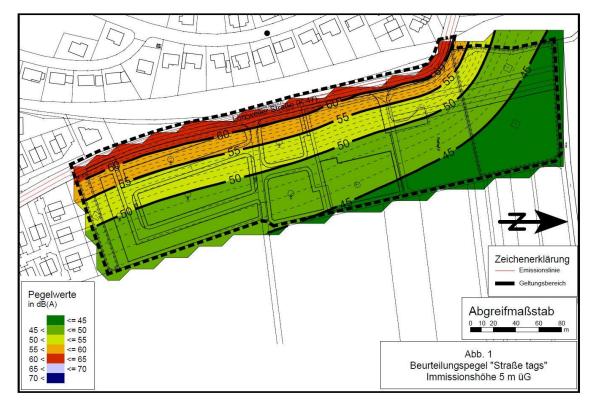


Abbildung 16: Beurteilungspegel Straße tags

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH )

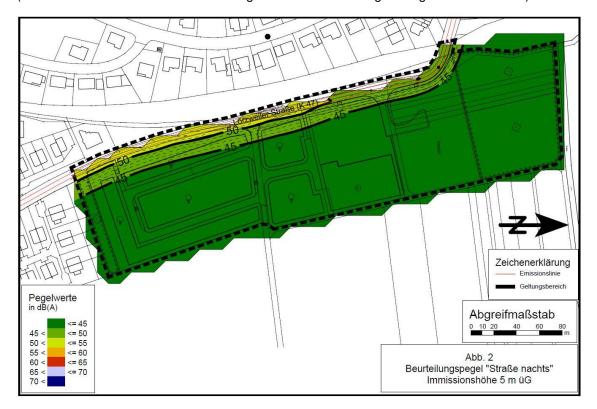


Abbildung 17: Beurteilungspegel Straße nachts

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH)

Seite 31

Aufgrund der ohnehin geringen Tiefe der Grundstücke entlang der Lörzweiler Straße / K 47, der einzuhaltenden Bauverbotszone und der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte wird von Schallschutzmaßnahmen abgesehen und die Belange des Schallschutzes werden somit zurückgestellt. Auch erwartet sich die Plangeberin, durch eine von der K 47 einsehbaren Wohnbebauung am neuen Ortseingang Gau-Bischofsheims, eine Verkehrsberuhigung auf der K 47. Würde die K 47 hingegen einerseits von einer Hecke (Bestand) und andererseits von einer Lärmschutzwand, als lineares Leitelement, gefasst werden, wäre der Ortseingang kaum wahrnehmbar. Hierdurch wird die Hemmschwelle zum "rasen" reduziert. Ebenfalls lässt die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Seite des Plangebietes jegliche städtebauliche Qualität für Autofahrer und Fußgänger im Straßenraum der K 47 vermissen (Raumwahrnehmung, Fernsicht…).

Wie in Kap. 0.2 der schalltechnischen Untersuchung "Straßenverkehr" erläutert, sind bei den geringen Orientierungswertüberschreitungen im Plangebiet keine schalltechnischen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen weder für Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Gärten) noch für Aufenthaltsräume in Wohnungen oder in der Kindertagesstätte erforderlich.2 Dennoch wurde im Textteil zum Bebauungsplan ein Hinweis zum Schallschutz aufgenommen, der den zukünftigen Grundstückseigentümern der Grundstücke in unmittelbarer Lage an der Lörzweiler Straße (K 47) Schallschutzmaßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden aufzeigt. Der Hinweis ist lediglich als Empfehlung anzusehen und besitzt keine Rechtsverbindlichkeit.

Aufgrund des Planvorhabens zur Ansiedlung eines Versorgungsmarktes kommt es insgesamt zu Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft, die in erster Linie durch den Kundenparkplatz und die im Nordosten geplante Andienung verursacht werden. Allerdings grenzt an den Bereich der geplanten Andienung keine Wohnbebauung sondern die Fläche für den Gemeinbedarf. Zur Beurteilung der Geräuschauswirkungen, die sich durch das geplante Marktgebäude ergeben, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. So wurde vom geplanten Vorhaben und seinem Einwirkungsbereich auf der Grundlage des eines digitalen Katasterplanes sowie des Bebauungskonzeptes ein digitales Schallquellen-, Hindernis- und Geländemodell erstellt. Folgende Ausgangsdaten wurden hierbei berücksichtigt:

- PKW-Parkierungsverkehr
- Lieferfahrzeuge-Fahrstrecke
- Lieferfahrzeuge Be-/Entladen
- LKW-Kühlaggregat
- Haustechnische Anlagen
- sowie der Maximalpegel

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung - Straßenverkehr - zum Bebauungsplan "Küchelberg II", bearbeitet durch Herrn Dr. Frank Schaffner - DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH

Seite 32

In der schalltechnischen Untersuchung "Lebensmittelnahversorger" wird nachgewiesen, unter welchen Bedingungen der geplante Lebensmittelmarkt die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), vom 26. August 1998, GMBI. 1998 S. 503 in Bezug auf das bestehende und geplante Wohngebiet sowie auf die geplante Kindertagesstätte einhält. Die bei der Immissionsprognose berücksichtigten Lärmschutzmaßnahmen und Randbedingungen wurden anschließend als verbindliche Festsetzungen in den Textteil zum Bebauungsplan überführt. Unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen werden die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm / 1 / erfüllt. So sind beispielsweise im Bereich des Kundenparkplatzes die Fahrgassen als jene Flächen, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, aus Gründen des Schallschutzes zu asphaltieren oder mit anderen, gleichwertigen fugenlosen Oberflächenbelegen (z.B. Beton) auszuführen.3

Den im Textteil zum Bebauungsplan ausgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen zu Ziffer 13 kommt nach Ansicht der Plangeberin eine bodenrechtliche Bedeutung zu. Die getroffenen Festsetzungen dienen nämlich der Vorsorge, dass durch den emittierenden Betrieb, hier dem geplanten Vollsortiment-Lebensmittelmarkt, keine schädlichen Lärmauswirkungen sowohl auf das benachbarte allgemeine Wohngebiet als auch auf den nachbarlichen Kindergarten einwirken. In diesem Sinne wurden die Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch unter dem Aspekt des immissionsschutzrechtlichen, respektive des planungsrechtlichen Nachbarschutzes auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erlassen, um die Richtwerte der Ziffer 6.1 der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB(A) einhalten zu können.

Die Ermächtigungsgrundlage für die vorgenommenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind aus der Sicht der Plangeberin somit gegeben. Andernfalls fehlte es dem Bebauungsplan an der hinreichenden Bestimmtheit, um den berechtigten nachbarlichen Lärmschutzinteressen, zu deren Wahrung das Schallgutachten u. a. neben einer Einschränkung der Öffnungszeiten auch die Asphaltierung der Fahrgassen zugrunde legte, Rechnung tragen zu können. Mit dem Erlass der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB hat die Plangeberin vielmehr Sorge getragen, dass die Realisierung des geplanten Vorhabens unter Lärmschutzgesichtspunkten zu einem mit den Mitteln des Abwägungsgebotes einschließlich der in dessen Rahmen prinzipiell bestehenden Möglichkeit des Konflikttransfers in ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren schlechthin zu einem nicht lösbaren Konflikt in Bezug auf die Schutz- und Ruhebedürfnissen der benachbarten Wohnbebauung geführt und sich die Bauleitplanung daher von vornherein als offenkundig nicht umsetzbar und deshalb als mit § 1 Abs. 3 BauGB nicht vereinbar erwiesen hätte. Denn die Plangeberin hat auf der Grundlage des städtebaulichen Nutzungskonzeptes, welches dem Bebauungsplan zugrunde gelegt ist, eine schalltechnische Untersuchung fertigen lassen. Diese gelangt zu dem Ergebnis, dass die von nach den

\_

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung - Lebensmittelnahversorger - zum Bebauungsplan "Küchelberg II", bearbeitet durch Herrn Dr. Frank Schaffner - DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH

Seite 33

Vorstellungen der Plangeberin mit Blick auf die in der Umgebung geplante allgemeine Wohnsowie Gemeinbedarfsnutzung beachtlichen Orientierungswerte nur unter diesen Voraussetzungen eingehalten werden. Hätte sie indes diese dezidierten Festsetzungen nicht getroffen, hätte unter diesen Umständen im späteren Vollzug des Bebauungsplanes von einer offenkundigen Unlösbarkeit der durch das Vorhaben aufgeworfenen Lärmschutzkonflikte ausgegangen werden müssen.

Aufgrund der geringen Größe des Sondergebietes und der im Untersuchungsgebiet nicht vorhandenen Gewerbelärmvorbelastung ist eine Gliederung und Geräuschkontingentierung des Sondergebietes gemäß DIN 45691, "Geräuschkontingentierung", Dezember 2006 nicht sinnvoll oder erforderlich.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist geplant, eine Kindertagesstätte und einen Bauhof unterzubringen. Für beide Vorhaben liegt jedoch noch kein konkretes Plan- und Betriebskonzept vor. Für die Errichtung des Bauhofs ist deshalb im Rahmen des objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, unter welchen Bedingungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten sind. Geräuschauswirkungen, die durch Kindertagesstätten und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, sind gemäß § 22 Abs. 1 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Immissionsgrenz- und richtwerte dürfen hier bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen nicht herangezogen werden.

## 3.2.8 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. "Klimaschutznovelle" (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBI. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

 "Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (…) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte

Seite 34

aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung" im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.

- "Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung" wie auch
- "Gebiete, in denen (…) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen", im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern. So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann von den künftigen Bauherren frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Süd- bis Südwestausrichtung der künftigen Gebäude und deren Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Auch wird einer möglichen Verschattung durch die Vermeidung von Anpflanzgeboten innerhalb der Bebauungsstruktur entgegen getreten. Vorgaben zur Dachform und Dachneigung werden erlassen, indem innerhalb des Allgemeinden Wohngebietes (WA) nur Walm-, Sattel- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 28 bis 45° zulässig sind. Diese Festsetzung bezieht sich lediglich auf die Hauptgebäude und nicht auf Garagen oder Nebenanlagen. Hier ist die Wahl der Dachform und der Dachneigung freigestellt. Eine optimale Sonnenausbeute ist somit gewährleistet.

Der Bebauungsplan beinhaltet in diesem Sinne einen Hinweis zur Verwendung regenerativer Energien, der im Hinblick auf die Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (wie z. B. Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie die Möglichkeit des Einsatzes regenerativer Energieformen (wie z. B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfiehlt. Im Besonderen wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür (baulich) erforderlichen Maßnahmen für den Einsatz von Photovoltaik zu

Seite 35

treffen. Auch im Textteil zum Bebauungsplan ist ein Texthinweis zur Verwendung regenerativer Energien aufgenommen worden.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchstrichterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt.

#### 3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 3.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Fließgewässer sowie deren festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass am nördlichen Übergang des Plangebietes in die freie Flur ein namenloses Nebengewässer des Spatzenbaches fließt. Gewässerrandstreifen sind grundsätzlich in einer Breite von 10 Metern ab der Böschungsoberkante des Gewässers von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Anlagen in einem Abstand von weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers ist von der Unteren Wasserbehörde gemäß § 76 LWG zu genehmigen.

#### 3.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

#### 3.3.3 Grundwasserbewirtschaftung

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Es ist infolgedessen mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Ein entsprechender Texthinweis wurde aufgenommen.

Seite 36

## 4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

An dieser Stelle sei erneut darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Küchelberg II" überwiegend unverändert in den Festsetzungsgehalt der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Küchelberg II" übernommen wurden. Die Änderungen im Textteil zum Bebauungsplan betreffen lediglich Abschnitt A, Pkt. 11.2 und 11.7 (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), Pkt. 12. (mit Leitungsrechten zu belastende Flächen), Pkt. 15.1 (Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen) und Abschnitt B, Pkt. 1.1 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (hier: Dachformen) sowie Pkt. 2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (hier: Einfriedung des zulässigen Regenrückhaltebeckens).

## 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

In räumlicher Hinsicht und entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes in drei Teilbereiche mit Festsetzung einer unterschiedlichen Art und dem Maß der baulichen Nutzung untergliedert. So wird im Süden des Plangeltungsbereiches, unmittelbar an das bestehende Wohngebiet "Küchelberg" angrenzend, "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplanes, hingegen sind sonstige störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig, da diese den Gebietscharakter stören und zudem in der Regel verkehrsintensiv sind, wodurch das Wohngebiet zu stark belastet würde.

Seite 37

Für den nördlich an das Wohngebiet angrenzenden Teilbereich wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung" festgesetzt. Auf einer Verkaufsfläche von maximal VK = 1.600 m² inklusiv Café / Bistrobetrieb mit Imbissbetrieb und Bäckerei bietet die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers den Bewohnern aus nahezu den gesamten Siedlungslagen der Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim sowie Harxheim eine fußläufige als auch mit dem Auto auf kurzen Wegen zu erreichende Einkaufsmöglichkeit.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Firsthöhe (FH) und der Oberkante (OK). Die Festsetzungen erfolgen teilbereichsbezogen.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche wird für das WA-Gebiet mit GRZ = 0,4 und für das SO-Gebiet mit 0,8 festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ auf die Werte von 0,4 (WA) und 0,8 (SO) wird die nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohn- und sonstige Sondergebiete vorgegebene Obergrenze erreicht. Die Grundflächenzahl für die im Norden des Plangeltungsbereiches festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird auf den Wert GRZ = 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist bis zu einer GRZ von 0,8 im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO zulässig.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird zudem bestimmt, dass die zulässige Obergrenze der GRZ innerhalb des sonstigen Sondergebietes bis zu einer GRZ von 0,9 und die überschritten werden darf. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist in erster Linie damit zu begründen, dass der Betreiber des Versorgungsmarktes ausreichend bemessene Abstellflächen für Fahrzeuge bereit zu stellen hat, um letztlich den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten.

Als weiterer Festsetzungsparameter der baulichen Nutzung wird die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf zwei Vollgeschosse für das WA festgesetzt. Mit der höhenmäßigen Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird ein harmonischer Übergang zwischen dem Plangebiet und der bestehenden Wohnbebauung im Süden und im Westen erreicht.

Als maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen gilt außerdem die Festsetzung der Firsthöhe (FH) bzw. der Oberkante (OK). So wird gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet.

Als Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit wurde für Gebäude, die auf Eckgrundstücken errichtet werden, die maß-

Seite 38

gebliche Straßenverkehrsfläche durch in der Planzeichnung festgesetzte Planzeichen (Überhaken) verbindlich bestimmt. Die Lage der Überhaken wurde so bestimmt, dass sich durch die Zuordnung der Bezugspunkte ein möglichst harmonisches städtebauliches Bild ergeben wird. Die Ermittlung der FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen oder Bauteile, wie z. B. Kamine, Antennen, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind. Die Überschreitung der Obergrenze durch Werbeanlagen ist unzulässig. Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Ausnahme grundsätzlich zugestimmt werden, da technische Bauteile im Allgemeinen optisch nur untergeordnet in Erscheinung treten und überdies das technische Erfordernis insbesondere bei gewerblichen Nutzungen gesehen wird.

#### 4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ("Baufenster") werden innerhalb der Gebiete WA und SO durch Baugrenzen bestimmt, die im Planteil durch Eintrag zeichnerisch festgelegt sind. Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist zulässig sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 5,0 Meter nicht überschreiten. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist ebenfalls zulässig. Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind Mauern, Rampen und Treppenanlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

Das wohnbauliche städtebauliche Umfeld macht hinsichtlich der Bauweise und der Bebauungsdichte bereits eindeutige Vorgaben. Diese wurden auf den vorliegenden Planfall übertragen und innerhalb des WA-Gebietes die Bebauung mit Einzel-, Doppelhäusern (ED) im Rahmen einer abweichenden Bauweise zugelassen. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise (ED) die Länge der zulässigen Hausformen bei Einzelhäusern 14 m und bei Doppelhaushälften 8 m nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung der "Länge der zulässigen Hausformen" ist ausschließlich dasjenige Maß der Fassadenfront längs (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst. Für die Grundstücke innerhalb des WA-Gebietes wird festgesetzt, dass Einzelhausgrundstücke eine Fläche von mindestens 400 m² und Doppelhausgrundstücke eine Fläche von mindestens 280 m² aufzuweisen haben.

Für das SO-Gebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise sind in diesem Gebiet Gebäudelängen von über 50 Meter und bis zu maximal 70 Meter zulässig. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird offene Bauweise festgesetzt.

Seite 39

Längs der K 47 ist, in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, eine Bauverbotszone von 7 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn festgesetzt, die von hochbaulichen Anlagen freizuhalten ist.

## 4.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den Grundstücken innerhalb des WA-Gebietes sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Stellplätze und Garagen sowie Carports (als überdachte Stellplätze) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch zugelassen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zusätzlich im Bereich der Gartenflächen in einer Bebauungstiefe von maximal 14,00 m, gemessen ab der Grenze der anbaufähigen Verkehrsfläche. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die dem Hauszugang rückwärtig angeordneten Grundstücksbereiche von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Bei der Errichtung von Garagen ist ein Mindestabstand von 5 m zur jeweiligen Straßengrundstücksgrenze einzuhalten.

Innerhalb der SO-Fläche sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; darüber hinaus sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen" i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, wie z. B. Anlagen der Stromversorgung usw., sind im Rahmen der Ausnahmeregelung ohne Anwendung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

## 4.1.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Aufgrund der zu gewährleistenden Verkehrssicherheit sind im Bereich der Einmündungen zu den beiden geplanten Erschließungsstraßen die nach RAS-K-1 geforderten Sichtdreiecke einzuhalten und dauerhaft von Bewuchs und Bebauung ab einer Höhe von 0,80 m über Geländeoberkante freizuhalten. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Sichtdreiecke sind Stellplätze und Parkplätze unzulässig.

#### 4.1.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Norden des Plangeltungsbereiches ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte / Kindergarten / -hort und Bauhof festgesetzt. Die geplante Gemeinbedarfsfläche soll der interkommunalen Zusammenarbeit der beiden Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim dienen um hier gemeinsame infrastrukturelle Projekte umzu-

Seite 40

setzen. Die Gemeinbedarfsfläche rundet die Planung als ein Ganzes ab und bietet unter anderem durch die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte potentiell zuziehenden jungen Familien, innerhalb der geplanten Wohnbaufläche und darüber hinaus, die Möglichkeit der Kinderbetreuung.

#### 4.1.7 Einfahrten / Einfahrtsbereiche

Innerhalb des WA-Gebietes werden Einfahrten und Einfahrtbereiche auf eine maximale Breite von 6 m Breite, gemessen entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche, beschränkt.

Um zu verhindern, dass die Eckgrundstücke innerhalb des WA über die geplanten öffentlichen Stellplätze erschlossen werden, wodurch Stellplätze verloren gehen würden, wurde am Übergang des WA zur Fläche für öffentliche Stellplätze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

#### 4.1.8 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

In den Festsetzungsgehalt wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufgenommen. Damit soll verhindert werden, dass Versorgungsträger ihre Leitungen auch oberirdisch verlegen.

Aus der Sicht der Plangeberin entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist. Daher wird bestimmt, dass Strom-, Telekommunikations- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind.

# 4.1.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Im Norden des Geltungsbereiches ist eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Das Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser sieht vor, das gesamte, im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser, über einen zu verlegenden Regenwasserkanal in die hier beschriebene Fläche zu leiten, innerhalb der der Bau eines Regenrückhaltebeckens geplant ist. Von dort aus soll das Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter (angrenzenden Graben) geleitet werden. Der Ursprungsbebauungsplan "Küchelberg II" sah die Rückhaltung des abfließenden Niederschlagswassers über kaskadenförmig anzuordnende, naturnah zu gestaltende Mulden vor. Da das angedachte System volumenmäßig jedoch nicht ausreicht, soll nun ein Regenrückhaltebecken errichtet werden. Die Maßnahme zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde im Vorfeld umfangreich mit der SGD Süd und dem Wirtschaftsbetrieb Mainz abgestimmt.

Seite 41

Eine weitere Fläche für die Wasserwirtschaft, die dem Umgang mit dem Niederschlagwasser aus dem östlich angrenzenden Außengebiet dienen soll, wurde im Südosten des Plangebietes festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme, die dafür Sorge tragen soll, die Ackerflächen und das Plangebiet vor Vernässungen zu schützen.

# 4.1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Norden des Geltungsbereichs ist ein Bereich für Ausgleichsflächen vorbehalten. Hier wird die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Textteil zum Bebauungsplan werden hierzu konkrete Maßnahmen benannt, die dem Erhalt der bestehenden Feldgehölze und der Obstwiese dienen. Außerdem wird eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen und weitere Festsetzungen getroffen.

#### 4.1.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um das Führen von Ver- und Entsorgungsleitungen und den späteren Unterhalt der Leitungen auch außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt.

## 4.1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund des Planvorhabens zur Ansiedlung eines Versorgungsmarktes kommt es insgesamt zu Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft, die in erster Linie durch den Kundenparkplatz und die im Nordosten geplante Andienung verursacht werden. Mit Hilfe der getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz soll gewährleistet werden, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm / 1 / erfüllt werden.

## 4.1.13 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden die notwendigen Böschungen zum Herstellen des Straßenkörpers ermittelt und können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerprofils auch innerhalb der privaten Grundstücke möglich und zugelassen sind, Veränderungen der Grundstückshöhe, z. B. durch das erforderliche Herstellen von Böschungen, sind dabei von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es ist jedoch zulässig, die privaten Grundstücksfreiflächen z.B. zum Anlegen eines Vorgartens oder zur Herstellung der Grundstückszufahrten bis maximal zur Oberkante der anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzupassen.

Seite 42

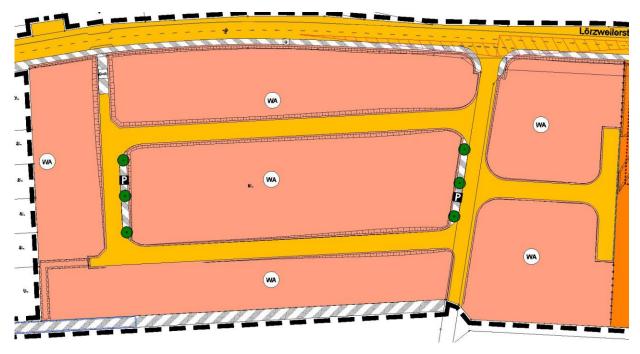


Abbildung 18: Geplante Böschungen im Allgemeinen Wohngebiet (Quelle: Eigene Darstellung)

#### 4.2 Örtliche Bauvorschriften

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen aufgenommen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung, der Dachaufbauten und –einschnitte werden Festsetzungen getroffen. So sind innerhalb des WA-Gebietes ausschließlich Walm-, Sattel- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Diese Festsetzung bezieht sich lediglich auf die Hauptgebäude und nicht auf Garagen oder Nebenanlagen. Hier ist die Wahl der Dachform und der Dachneigung freigestellt. Für das SO-Gebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf wird an dieser Stelle ebenfalls keine explizite Festsetzung getroffen. Dachaufbauten sind als Schleppgauben und Sattelgauben zulässig. Die Ausgestaltung der Gauben sowie der zulässigen Zwerchhäuser wird im Textteil zum Bebauungsplan sowohl schriftlich als auch grafisch erläutert.

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Gebäuden wird auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Als Einfriedungen sollen Zäune oder Hecken zulässig sein, Mauern innerhalb des allgemeinen Wohngebietes hingegen sind ausschließlich als Abgrenzung zwischen den Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberkante (GOK) zulässig.

Seite 43

Auch die Oberflächengestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge wird im Textteil zum Bebauungsplan näher bestimmt. Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen innerhalb der privaten Grundstücke sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb des festsetzten Sondergebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszonen zu den klassifizierten Straßen.

## 4.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird in Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Denkmalschutz,
- Schutz von Versorgungsleitungen,
- Brand- und Katastrophenschutz,
- Bodenschutz,
- Pflanzlisten,
- Schutz von Fließgewässern,
- Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten,
- Kampfmittel,
- Artenschutz,
- Verwenden von Niederschlagswasser,
- Radonpotential,
- Verwendung regenerativer Energien,
- Schallschutz.

# 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

## 5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich.

## 5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim durch die Durchführung des Aufstellungsverfahrens und die Umsetzung des Bebauungsplanes.

#### 5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

ca.	1,11 ha
ca.	0,82 ha
ca.	1,56 ha
ca.	0,62 ha
ca.	0,58 ha
ca.	4,69 ha
	ca. ca. ca. ca.

## Anlagen

- Planteil zum Bebauungsplan (Planteil A und B)
- Textteil zum Bebauungsplan
- Umweltbericht
- Bestandskarte
- Maßnahmenkarte
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Erstellt für B-Plan "Küchelberg II")
- Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehr (Erstellt für B-Plan "Küchelberg II")
- Schalltechnische Untersuchung Lebensmittelmarkt (Erstellt für B-Plan "Küchelberg II")
- Gründungs- und Versickerungsgutachten (Erstellt für B-Plan "Küchelberg II")

#### aufgestellt:

Lorsch, den 30.01.2017

M.Eng. Sebastian Mack