



BEBAUUNGSPLAN 'WIESENGARTEN' NEUAUFSTELLUNG Ortsgemeinde Gau-Heppenheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 08.08.2018

BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

Stand:09.08.2018



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Neuaufstellung	4
2	Beschreibung des Geltungsbereiches	6
3	Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen	6
3.2	Schutzgebiete:.....	7
3.3	Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Alt- ablagerungen und zur Radonprognose.....	7
4	Begründung der einzelnen Änderungen	9
5	Umweltbericht	10
5.1	Vorbemerkungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes	10
5.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	12
5.2.1	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	12
5.2.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen.....	12
5.2.3	Schutzgut Boden	12
5.2.4	Schutzgut Wasser	12
5.2.5	Schutzgut Klima / Luft	13
5.2.6	Schutzgut Landschaft / Erholungseignung	13
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	13
5.2.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern / biologische Vielfalt	13
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Status quo-Prognose / 'Null-Variante').....	13
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
5.4.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	13
5.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	14
5.5	Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation (Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung)	15
5.6	Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	15
5.7	Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung	16
5.7.1	Inhaltliche und räumliche Abgrenzung	16
5.7.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	16
5.7.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	16
5.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	16
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	16
5.10	Zuordnungs-Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen	17

6 Umsetzung der Planung.....	17
6.1 Eigentumsverhältnisse	17
6.2 Bodenordnung.....	17
6.3 Kosten/Finanzierung.....	17
6.4 Flächenbilanz.....	18

ANLAGENVERZEICHNIS:

Anlage 1:

SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PAUL PIES (2006): "Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 'Wiesengarten' der Ortsgemeinde Gau-Heppenheim" vom 06.04.2006. Boppard.

Anlage 2:

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU (2016): Bebauungsplan „Wiesengarten“ der Ortsgemeinde Gau-Heppenheim; Einschätzung zur Rutschungsgefährdung eines Teilbereichs; Ingenieurgeologische Stellungnahme. Mainz.

Anlage 3:

GEOTECHNIK BÜDINGER FEIN WELLING GMBH (2005a): Geotechnisches Gutachten zur Erschließung und Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplangebietes 'Wiesengarten' (1. Bauabschnitt) in Gau-Heppenheim. Mainz.

Anlage 4:

GEOTECHNIK BÜDINGER FEIN WELLING GMBH (2005b): Umwelttechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplangebietes 'Wiesengarten' (1. Bauabschnitt) in Gau-Heppenheim – Ergänzung zum Gutachten vom 18.10.2005. Mainz.

Anlage 5:

GEOTECHNIK BÜDINGER FEIN WELLING GMBH (2015): Geotechnisches Gutachten zur Bebaubarkeit des Südteiles des Bebauungsplans „Wiesengarten“ (1. Bauabschnitt) in der Ortsgemeinde Gau-Heppenheim. Mainz.

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Neuaufstellung

Der Ortsgemeinderat Gau-Heppenheim (VG Alzey-Land, Kreis Alzey-Worms) hat in der Sitzung am 02.04.2007 den Bebauungsplan „Wiesengarten“ als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 03.05.2007 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Der bestehende Umlegungsplan "Wiesengarten" der Ortsgemeinde Gau-Heppenheim vom 21.08.2007 wurde durch den Gemeinderat Gau-Heppenheim am 05.05.2011 aufgehoben. Die Ortsgemeinde will nun eine überarbeitete Fassung mit verbesserter Ausnutzung weiterverfolgen. Der Rat der Ortsgemeinde Gau-Heppenheim hat daher am 26.09.2016 den Aufstellungsbeschluss der Neufassung des Bebauungsplans „Wiesengarten“ gefasst. Der räumliche Geltungsbereich – der sich im Wesentlichen mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplan deckt – ist in nachstehender Abbildung vereinfacht dargestellt.

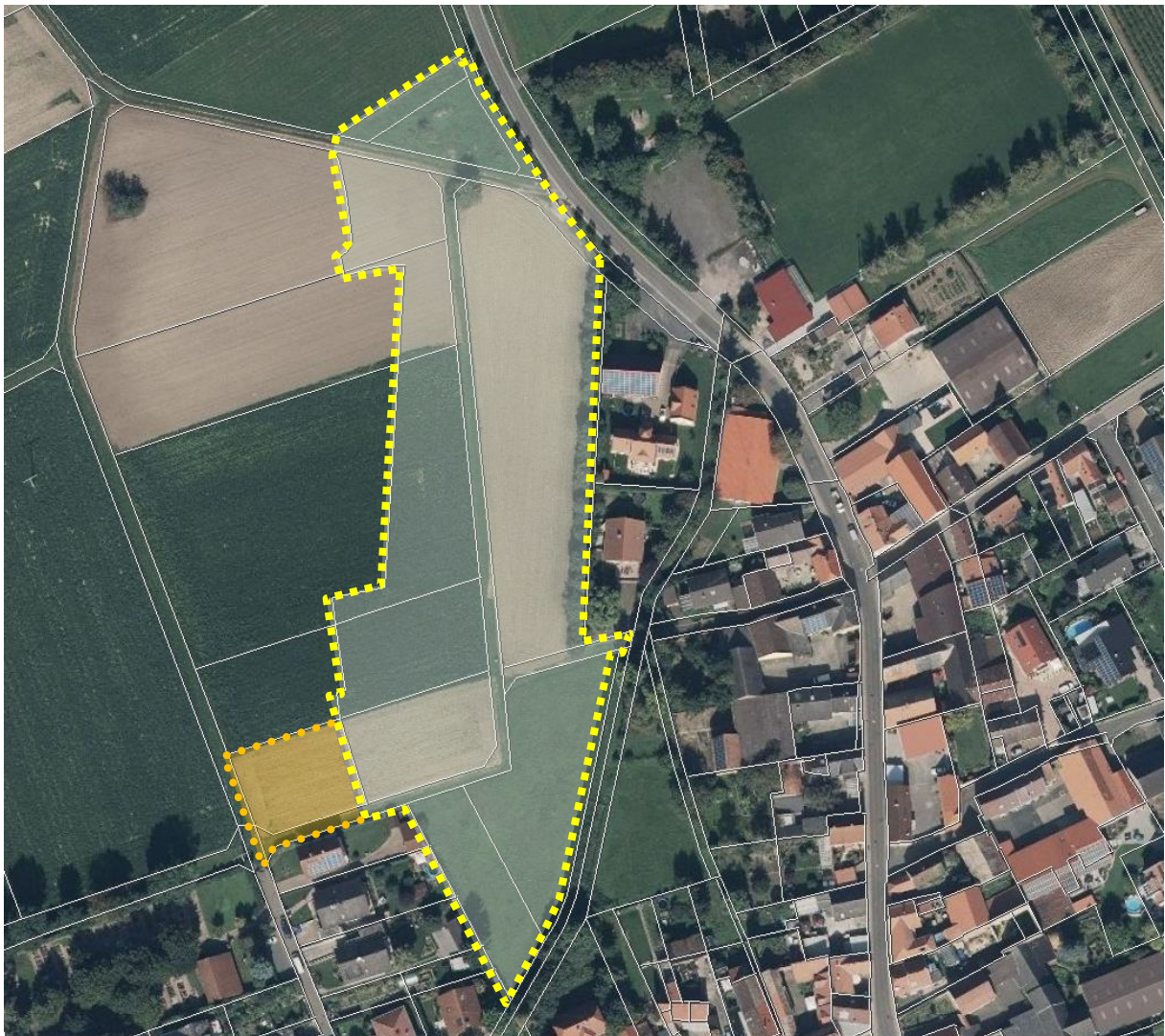


Abbildung 1: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Abbildung unmaßstäblich). (Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz - http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)

Die in Abbildung 1 gelb gestrichelte Linie (mit grünem Hintergrund) stellt den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans dar, die grün gepunktete Linie (mit orangem Hintergrund) stellt die Erweiterung dar. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung wird durch die Summe beider Abgrenzungen definiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 24.10.2016 bis einschließlich zum 14.11.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.10.2016 bis einschließlich zum 14.11.2016.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am 12.12.2016 eingestellt. Dabei wurde gemäß den Beschlüssen des Ortsgemeinderates der Bebauungsplan in folgenden Punkten fortgeschrieben:

- Seitens des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinhessen-Nahe wurde angemahnt, dass der Bebauungsplan auf Grundlage einer nicht aktuellen Katastergrundlage gezeichnet wurde. Diese wurde ausgetauscht, daraus resultiert die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft auf Flurstück 148/1 in der Größenordnung von 16 m².
- Auf Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion wurde ein Hinweis auf die Anzeigepflicht gemäß Landesbodenschutzgesetz in Kapitel V der textlichen Festsetzungen aufgenommen und ein Hinweis zur Versickerung gestrichen.
- Auf Anregung der Pollichia wurde eine nicht indigene Art aus der Pflanzenliste gestrichen und auf die bevorzugte Verwendung von autochthonen Heumulch hingewiesen.
- Auf Anregung des Wasserwerks Zweckverband Seebachgebiet wurde ein Hinweis zu den vorgehaltenen Wasserdrücken in den Textlichen Festsetzungen redaktionell geändert.

Auf Grundlage einer differenzierten Erschließungsplanung wurde zudem die Buswendeanlage im Norden innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs erweitert. Diese Anpassung resultiert aus den erforderlichen Kurvenradien für einen Gelenkbus und hatte eine Verringerung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser sowie geringfügig eine Verringerung des Allgemeinen Wohngebietes zur Folge.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 03.04.2017 bis einschließlich zum 04.05.2017. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.03.2017 bis einschließlich zum 04.05.2017. Da seitens des Landesbetriebs Mobilität keine Zustimmung von zwei aufeinanderfolgenden Ein- bzw. Ausfahrten in Aussicht gestellt werden konnte, wurde die Buswendeanlage erneut umgeplant, was einen veränderten Zuschnitt der Wohnbauflächen im nördlichen Bereich zur Folge hatte.

Im November 2017 gab die Kreisverwaltung Alzey-Worms bekannt, dass der ÖPNV-Fahrplan umgestellt wird und ein Wenden von Bussen in Gau-Heppenheim und somit auch die Bereitstellung einer Wendemöglichkeit nicht mehr erforderlich sein wird.

Der Bebauungsplan wird daher im nördlichen Bereich im Wesentlichen gemäß dem Planstand der rechtskräftigen Fassung weiterverfolgt. Es wurde lediglich die Straßenverkehrsfläche um 1,5 m gemäß dem Vorentwurf des gegenständlichen Bebauungsplans verschmälert. Im südlichen Bereich entspricht der Bebauungsplan dem Planstand, wie er im letzten Beteiligungsverfahren im April/Mai 2017 offengelegt wurde.

Auf Anregung einer eingegangenen privaten Stellungnahme wurde zudem in der Ortsgemeinderatssitzung am 10.01.2018 beschlossen, zur besseren Ausnutzung zu Wohnzwecken die Geschossflächenzahl (GFZ) um 0,1 auf 0,6 zu erhöhen.

Auf Grund dieser Umplanung, der damit verbundenen Anpassung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird der Bebauungsplan erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB offengelegt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 26.01.2018 bis einschließlich zum 27.02.2018. Die erneute Beteiligung der Behörden und

der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.01.2018 bis einschließlich zum 27.02.2018. Es erfolgten redaktionelle Klarstellungen in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Thema „Einfriedungen“ sowie die Aufnahme eines weiteren Gutachtens als Anlage 5 und redaktioneller Änderungen im Kapitel 3.3.

Die 2. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 04.05.2018 bis einschließlich zum 21.05.2018. Die 2. erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.04.2018 bis einschließlich zum 21.05.2018. Es erfolgte auf Anregung des Landesbetriebes Mobilität Worms eine zeichnerische Änderung des Wirtschaftsweges, der nunmehr an dem Flurstück 212/2 endet und nicht an der Straßenparzelle der Kreisstraße.

2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesengarten“. Im Südwesten wurde der Geltungsbereich um ca. 1.114 m² (Flurstück 147/2 und Flurstück 216) erweitert (siehe Abbildung 1). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nachstehende Grundstücke der Gemarkung Gau-Heppenheim. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

- **Geltungsbereich:**

Flur 3: Flurstücke 19; 20; 153/1; 152/1; 149/2; 148/1; 148/3; 147/1; 147/2; 146; 145; 212/1; 215/2; 216; 217; 131

3 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

3.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

Auf Grund geänderter Rahmenbedingungen nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden die landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben aktualisiert.

- **Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV):**

Raumstrukturgliederung der Landesplanung

Die Verbandsgemeinde Alzey-Land wird im LEP IV bereits den Verdichtungsräumen, und zwar den 'verdichteten Bereichen' mit disperser Siedlungsstruktur` (d. h. Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren < 50%) zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die VG Alzey-Land liegt in einem Raum, in dem mehr als acht Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine 'hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl` aufweist. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u.a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Gemäß der mittleren Variante der Bevölkerungsprojektion für die kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2007 (Grundlage: Bevölkerungsvorausberechnung auf Daten von 2006) gehört der Landkreis Alzey-Worms zu einem von nur drei Gebietskörperschaften, denen für den Zeitraum von 2006-2020 eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird.

Sonstige Aussagen mit möglicher Bedeutung für die Planung:

Laut LEP IV, Karte 20, liegt das Plangebiet in einem 'landesweit bedeutsamen Raum mit hoher Globalstrahlung`.

- **Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe):**

Der Geltungsbereich wird im RROP als Sonstige Landwirtschaftsfläche dargestellt. Regionalplanerische Zielsetzungen im Sinne einer Vorranggebietsausweisung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Gau-Heppenheim ist eine Gemeinde ohne besondere Funktionszuweisung im RROP 2015 und somit eine Eigenentwicklungsgemeinde. Gemäß dem Grundsatz G 13 des RROP 2015 (Kap. 2.2.1) sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung „unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,
- die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,
- die wohnungsnah Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,
- die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern“.

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen. Der Eigenbedarf soll den zugewiesenen Grundwert von zwei Wohneinheiten/1.000 Einwohner und Jahr bei Eigenentwicklungsgemeinden nicht überschreiten.

3.2 Schutzgebiete:

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete wasser-, denkmal- oder naturschutzrechtlicher Art.

3.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Alt-ablagerungen und zur Radonprognose

- **Baugrund / Boden**

Gemäß dem vom Planungsträger im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans beauftragten geotechnischen Gutachten befindet sich der Geltungsbereich „im großräumigen Bereich erhöhter Rutschgefährdung“ (Geotechnik 2005a, S. 11). Im Bebauungsplan wurden daher alle Flächen nachrichtlich gekennzeichnet, bei deren Bebauung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 "besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich" sind.

Da eine Erweiterung der Wohnbauflächen nach Süden in eine gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche“ beabsichtigt ist, wurden für diesen Teilbereich weitere Untersuchungen angestellt, deren Ergebnisse als Anlage 5 Gegenstand der Begründung sind.

Darüber hinaus wurde eine Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau eingeholt, die als Anlage 2 Gegenstand dieser Begründung ist. Gegenstand dieser Stellungnahme war die Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich der Rutschgefährdung.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau kommt zu dem Schluss, dass „aufgrund der Bohrergebnisse als auch der morphologischen Gegebenheiten für die Flurstücke 145 und 146 vom Vorhandensein einer fossilen Rutschung auszugehen ist (einschließlich der bisherigen Bauplätze Nr. 18 und 19). Aus fachlicher Sicht ist daher eine Bebauung dieses Bereiches mit Ein- bis Zweifamilienhäusern nur unter Beachtung verschiedener baulicher Empfehlungen sowie der Akzeptanz eines Restrisikos gegenüber Hangbewegungen erreichbar“ (siehe Anlage 2).

Für bauliche Eingriffe werden umfangreiche Empfehlungen ausgesprochen, die nachstehend zitiert werden und bei der Ausführung zu beachten sind:

Projektbezogene Baugrunduntersuchungen:

Für jedes Bauvorhaben ist ein Baugrundgutachter/Geotechniker mit regionaler Erfahrung einzu-beziehen und eine Baugrunduntersuchung unter besonderer Berücksichtigung der Hangstabi-lität durchzuführen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie DIN 1054, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4020, sind zu beachten.

Massengleichgewicht:

Bei allen Baumaßnahmen ist in etwa ein Massengleichgewicht anzustreben (Masse Baugru-benaushub entspricht etwa der Masse Bauwerk). Konkret heißt das, dass anfallender Bo-denaushub abzufahren und nicht auf dem Grundstück für Terrassierungsarbeiten wieder verteilt werden darf.

Beschränkung der Eingriffstiefen:

Unabhängig von der Wahrung des Massengleichgewichtes sollten bauzeitliche Anschnitte, wie das Anlegen von Baugruben sowie dauerhafte Eingriffe in das Gelände, wie Terrassierungen, höhenmäßig beschränkt werden. Das Maß dieser Beschränkungen ist von Seiten der Bau-grundgutachter/Geotechniker zu ermitteln. Ohne individuelle Prüfung wird von Seiten des LGB vorab eine Begrenzung bauzeitlicher, das heißt vorübergehender, Anschnitte auf maximal etwa 2 m Tiefe und von dauerhaften Eingriffen auf maximal etwa 1 m Höhe/Tiefe empfohlen.

Aussteifung der Gründungen:

Für alle Neubauten empfehlen wird grundsätzlich die Ausführung einer ausgesteiften Gründung (z.B. über eine massive, bewehrte Bodenplatte). Hierdurch wird auch der Quell-/Schrumpfpfempfindlichkeit des Untergrundes bei wechselnden Wassergehalten begegnet. Dar-über hinaus gehende Anforderungen, die sich möglicherweise aus den objektbezogenen Unter-suchungen ergeben, sind damit nicht hinfällig.

Entwässerungsmaßnahmen:

Alle Bauherren sollen aufgefordert werden, der Baugrube bzw. dem Gebäude zuströmendes Schichtwasser (auch temporär) mittels einer Dränage zu fassen und schadlos abzuführen. Ziel ist eine möglichst systematische Fassung des oberflächennah vorhandenen Schichtenwassers. Die Erschließung sollte hierauf vorbereitet sein (idealerweise über ein Trennsystem).

Verzicht auf Versickerungsanlagen:

Im Baugebiet dürfen keine Anlagen zur Versickerung anfallenden Niederschlags- und Oberflä-chenwasser gebaut werden. Anfallendes Wasser ist zu fassen und schadlos abzuleiten.

Weiterführende Ausführungen werden in unter dem Unterpunkt „Hinweise“ in den textlichen Festsetzungen getroffen.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachts-flächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachts-flächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

- **Radonprognose**

Gemäß Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren und ihren Planern empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation ange-passt werden sollten.

Weiterführende Ausführungen werden in unter dem Unterpunkt „Hinweise“ in den textlichen Festsetzungen getroffen.

4 Begründung der einzelnen Änderungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen dem Rechtsplan. Auch die neuen Baugrundstücke richten sich nach diesen Festsetzungen.

Es erfolgten überwiegend zeichnerische Änderungen, die wie nachfolgend begründet werden:

- Verringerung der Breite der Straßenverkehrsflächen von 8,0 m auf 6,5 m und Anordnung von Stellplätzen im Bereich der Verlängerung der Grabenstraße

Die Planstraße wurde mit 8,0 m Breite geplant, um – gemäß der großräumigen Konzeption des Rahmenplanes – langfristig auch als Entlastungsstraße für die Hauptstraße dienen zu können. Da eine vollständige Umsetzung des Rahmenplans angesichts der demografischen Entwicklung und veränderter Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Vorgabe der Nachverdichtung im Innenbereich und der Reduzierung des Flächenverbrauchs nicht mehr zeitgemäß ist, wurde aus städtebaulichen Gründen zur Begrenzung von Bodenversiegelungen bei gleichzeitiger Optimierung der Wohnbauflächenausnutzung die Breite der Planstraße um 1,5 m verringert.

- Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes nach Süden und somit Verringerung der Öffentlichen Grünfläche

Diese Erweiterung entspricht der Absicht der Ortsgemeinde zur Verbesserung der baulichen Ausnutzung des Baugebiets, als auch dem Wunsch des Grundstückseigentümers. Auf Grund der Bedenken der Ortsgemeinde hinsichtlich der Einhaltung der Auflagen bei der Bebauung im Bereich der schwierigen Baugrundbedingungen haben sich die Eigentümer des betreffenden Grundstücks (Flur 3, Nr. 145 und 146) durch eine vertragliche Vereinbarung verpflichtet, die Risiken bei der Bebauung zur Kenntnis nehmen und vertraglich zugesichert, keine Regressansprüche für spätere Schäden, die zu Lasten der Hangstabilität entstehen können, geltend zu machen. Da keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die gegen diese Änderung sprechen, möchte der Planungsträger mit der vorliegenden Neufassung eine verbesserte Ausnutzung für bauliche Nutzungen ermöglichen. Diese optimierte Verdichtung in dem Teilbereich, kann zudem auch der Minderung des Flächenbedarfes und somit des -verbrauches an anderer Stelle dienen und ist somit auch aus ökologischer Sicht zu begrüßen.

- Festsetzung der Öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Durch die Planänderungen entsteht zusätzlicher umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte Fläche sollte der Sicherung und Schaffung eines ästhetisch und lokalklimatisch wirksamen Puffers zwischen alter und neuer Wohnbebauung dienen bzw. einen Überganges zum innerörtlichen Freibereich am Graben schaffen. Durch die nunmehr getroffene Festsetzung kann der ästhetisch und lokalklimatisch wirksame Puffer, wenn auch in reduziertem Umfang, weiterhin aufrechterhalten und der zusätzlich erforderliche Ausgleichsbedarf erbracht werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit einer Renaturierung des Gewässers in diesem Teilbereich offengehalten.

- Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen und Festsetzung als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg sowie einer landwirtschaftlichen Fläche und Verzicht auf Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg im Südwesten

Die Änderung wurde erforderlich, um den von Norden kommenden landwirtschaftlichen Verkehr an das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz anzubinden. Der festgesetzte Fußweg wurde somit überflüssig. Die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht der planungsrechtlichen Sicherung der derzeitigen Nutzung.

- Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,6

Die Änderung erfolgte auf Anregung der Öffentlichkeit und Beschluss des Ortsgemeinderates, vor dem Hintergrund der aktuellen grundsätzlich anzustrebenden Nachverdichtung von Flächen zu Wohnzwecken.

5 Umweltbericht

5.1 Vorbemerkungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund

- der Tatsache, dass es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes handelt, der in nahezu allen betroffenen Teilbereichen bereits wohnbauliche Nutzungen festsetzt,
- der quantitativen und im Hinblick auf die beanspruchten Flächen qualitativen Geringfügigkeit der geplanten Erweiterungen der zeichnerischen Änderungen,
- der Tatsache, dass es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes handelt, der bereits – auf Grundlage eines ausführlichen Umweltberichtes – als Satzung beschossen wurde und
- der Tatsache, dass noch keine Inhalte des Bebauungsplanes realisiert wurden und der Umweltzustand im Geltungsbereich weitgehend unverändert zu bewerten ist

kann an dieser Stelle eine ausführliche Erörterung mehrerer einschlägiger Umweltprüfungs-Parameter gemäß der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB entfallen, zumal es sich nur um eine vergleichsweise kleinräumige Änderung handelt, die zudem überschaubare und nicht erhebliche umweltrelevante Auswirkungen zur Folge haben.

- Die gesetzlichen und planerischen Vorgaben für diese Bauleitplan-Änderung müssen daher auch im Hinblick auf ihre Berücksichtigung in der Planung nicht mehr eigens aufgeführt werden, wengleich in Kapitel 3 die landes- und regionalplanerischen Randbedingungen auf den aktuellen Stand gebracht wurden.
- Außerdem erscheinen aus diesem Grund eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Lebensräume und des Landschaftsbildes ('Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete') sowie die Formulierung naturschutzfachlicher Zielvorstellungen bei Nicht-Durchführung der Planung entbehrlich. Abwägungsrelevante Aussagen dazu erfolgen jedoch ggf. im Rahmen der nachfolgenden Erläuterungen.

- Der Inhalt und die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (bzw. hier eben seiner Änderung) sind in den vorstehenden Kapiteln bereits erläutert worden.

Im Rahmen dieses Umweltberichtes wird die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen der Neuaufstellung beschränkt. Diese bezieht sich im Wesentlichen auf die zusätzliche planungsrechtlich ermöglichte Versiegelung, die in nachstehender Tabelle ermittelt wird.

lfd.-Nr.	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m ²]
1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.638
2	Zulässige Grundfläche resultierend aus Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3	3.491
3	maximale Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO (25%)	873
4	resultierende Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes lfd.-Nr. 2 + 3	4.364
5	Straßenverkehrsflächen	2.064
6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (Bestand entlang K26)	93
7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	768
8	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze	49
9	Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasser i. V. m. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.772
10	Öffentliche Grünfläche i. V. m. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.269
11	Fläche für die Landwirtschaft	1.043
12	Versiegelung des Bebauungsplans lfd.-Nr. 4 + 5 + 7 + 8	7.245
13	abzüglich bestehende Versiegelungen (siehe Umweltbericht, Ursprungsplan)	795
14	abzüglich bestehende Versiegelungen (Wegeparzelle erweiterter Geltungsbereich, ca. 160 m ² , Ansatz 50 % da teilversiegelt)	80
15	resultierende Neuversiegelung durch den Bebauungsplan lfd.-Nr. 12 - 13 - 14	6.370
16	Neuversiegelung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Umweltbericht Fassung zum Satzungsbeschluss Seite 16	5.550
17	Resultierende zusätzliche Neuversiegelung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans lfd.-Nr. 15 - 16	820

Tabelle 1: Eingriffsbilanz

Beim Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der vorliegenden Änderung wird deutlich, dass der durch die Umplanung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild geringfügig höher ausfällt. Wie Tabelle 1 zeigt, werden durch die Neuaufstellung zusätzliche Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 820 m² planungsrechtlich ermöglicht.

5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden erfolgt – als Grundlage für die daraus abzuleitende Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung – eine bewertende Beschreibung der Konflikte der Neuaufstellung mit den verschiedenen Schutzgütern.

5.2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 'Wiesengarten' nicht zu konstatieren. Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens des rechtskräftigen Bebauungsplans behalten weiterhin ihre Gültigkeit (siehe Anlage 1). Da die im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen (v.a. Grundriss-Orientierung; Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Südwesten – auch aus energetischen Gründen fast optimal) im Bebauungsplan festgesetzt werden, sind gesundheitsschädigende Folgen auszuschließen.

5.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Grundsätzlich werden durch die Neuaufstellung keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche im Südwesten des Geltungsbereiches entspricht der Sicherung des Status quo, die Verlegung des Wirtschaftsweges ist nicht entscheidungserheblich. Es erfolgen Änderungen der Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung auf zwei Grundstücken. Die Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs wurden bereits naturschutzfachlich bilanziert, so dass zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen somit nicht festzustellen sind.

Der in dem Rechtsplan des Bebauungsplans noch dargestellte Baum im Norden des Geltungsbereich kann auf Grund der flächenmäßigen Optimierung der Wohnbaufläche (vorgeschlagenen Baugrundstücke 1 und 2) nicht mehr als Bindung für den Erhalt von Bäumen festgesetzt werden, da dies eine Einschränkung in das Grundstück bedeuten würde. Durch die textliche Festsetzung (siehe Ziffer 1.7.1) eines weiteren Baumes zur Pflanzung innerhalb des Regenrückhaltebeckens kann dieser Verlust kompensiert werden.

5.2.3 Schutzgut Boden

Es sind keine Altstandorte, Ablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Grundsätzlich werden – das Schutzgut Boden betreffend – durch die Neuaufstellung lediglich die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung auf den Flurstücken 145 und 146 (beide Flur 3) geändert. Diese Änderungen sowie die zeichnerischen Anpassungen führen zu einer zusätzlichen Versiegelung von 820 m² gegenüber der rechtskräftigen Fassung (siehe Tabelle 1).

5.2.4 Schutzgut Wasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte zusätzliche Erhöhung der Versiegelung von ca. 820 m² wird der Oberflächenabfluss verschärft. Da nach wie vor eine Oberflächenwasserbewirtschaftung in der Rückhalteflächen im Norden des Geltungsbereiches festgesetzt ist, hat die Plan-Änderung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Die überbaubaren Flächen weisen einen Abstand von maximal 10 m und mindestens 7 m zur angrenzenden Grabenparzelle auf. Da nach wie vor keine Still- oder Fließ-Gewässer direkt von dem Eingriff betroffen sind, lassen sich erhebliche Auswirkungen ausschließen.

5.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch die planungsrechtlich ermöglichte zusätzliche Erhöhung der Versiegelung von ca. 820 m² ist mit einer Erhöhung der Wärmebelastung ('Stadtklima') innerhalb des Geltungsbereiches verbunden, die jedoch für das Regionalklima als nicht entscheidungserheblich einzustufen ist.

5.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholungseignung

Auf das Landschaftsbild und den Erholungswert wirken sich die Änderungen nicht nennenswert aus. Durch die weiterhin geltenden grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt jedoch mittel- bis langfristig eine Minderung des nachteiligen Eindruckes, zumal durch die Planung keine landschaftsästhetisch wichtigen Strukturen verloren gehen.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Plan-Änderung nicht betroffen.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern / biologische Vielfalt

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind angesichts der vergleichsweise geringen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter kaum zu konstatieren.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Status quo-Prognose / 'Null-Variante')

Maßgeblich für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wiesengarten“. Demnach ist auf der Fläche die Entwicklung eines ca. 1,75 ha großen Wohngebietes planungsrechtlich möglich. Eine Auflistung der Festsetzungen mit Bodenbezug ist Gegenstand der Tabelle 3.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die im Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 02.04.2007 genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffes behalten weiterhin Ihre Gültigkeit. Lediglich die Festsetzung des im Norden zum Erhalt festgesetzten Baums kann nicht mehr aufrechterhalten werden. Ebenso wird die im Umweltbericht unter Kapitel 5.1.8 beschriebene Maßnahme „Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Südrand des Baugebietes“ geändert. Diese wird im nachstehenden Kapitel behandelt.

5.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung als Öffentliche Grünfläche i. V. m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche dem Eingriff gegenübergestellt. Die Maßnahmenbeschreibung ist Gegenstand des nachfolgenden Maßnahmenblattes:

Öffentliche Grünfläche mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Gemarkung: Gau-Heppenheim Flur: 3 Flurstück: 145 u. 146 (beide anteilig)	Flächengröße: 1.269 m ² Derzeitige Nutzung: Acker
Planerische Vorgaben:	Keine Vorgaben zu beachten
Notwendigkeit von:	<input type="checkbox"/> Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen <input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahmen <input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahmen
Titel der Maßnahme:	Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland
Ziel/Begründung der Maßnahme:	
<ul style="list-style-type: none"> - Kompensation des Schutzgutes Boden - Schaffung von Grünland in einem grünlandarmen Gebiet - Teilweise Umsetzung der im Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Zielvorstellung 	
Beschreibung der Maßnahme:	
<ul style="list-style-type: none"> - Bodenvorbereitung: Grubbern und anschließendes, zweimaliges Eggen der Fläche - Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014). Sollte eine Verfügbarkeit des Mahdgutes nachweislich nicht gegeben sein, kann alternativ die Einsaat mit Regiosaatgutmischung einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) idealerweise im Zeitraum von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober erfolgen. - Auf der Fläche sind locker verteilt Landschaftssträucher gemäß Pflanzliste in einem jeweiligen Abstand von 2,0 m zu pflanzen. - Auf der Fläche sind locker verteilt acht Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand untereinander soll ca. 10 m betragen. - Alle Pflanzungen sind mit einem Wildverbisschutz zu versehen. - Die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten. 	
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:	
<ul style="list-style-type: none"> - Mahd des Grünlandes in den ersten 5 Jahren zunächst 2 x pro Jahr in der zweiten Junihälfte, zweite etwa ab der zweiten Augushälfte, ab dem 6. Jahr 1 x pro Jahr Ende August / Anfang September, ggf. Durchführung von Schröpfschnitten zur Verdrängung von unerwünschten einjährigen Kräutern und Gräsern. - Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung der Fläche - Verzicht auf Düngung und Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) - Die Pflegearbeiten der Gehölz- und Baumpflanzung erfolgen gemäß DIN 18916 und 18919 und umfassen im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwei Pflegegänge pro Pflegejahr und beinhalten das Freihalten der Baumscheiben von Bewuchs, das Wässern der Pflanzungen, den Ersatz bei Ausfall, die Kontrolle und das Nachbessern der Pfähle und Bindungen, ggf. das Lockern zu enger Bindungen. Kontrolle auf Schädlingsbefall. 	
Träger:	
Ortsgemeinde Gau-Heppenheim	

Darüber hinaus behalten die im Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 02.04.2007 genannten Ausgleichsmaßnahmen weiterhin Ihre Gültigkeit. Eine Zusammenstellung aller Ausgleichsmaßnahmen ist Gegenstand der Tabelle 2.

Maßnahme	Flächengröße
Kapitel 5.2.1 * Anpflanzungen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches A **	1.772 m ²
Kapitel 5.2.2 * Anpflanzungen entlang der Planstraßen im Baugebiet	5 Einzelbäume
Kapitel 5.4 * Externe Kompensationsmaßnahme: Ökokonto 'Bahntrasse' der Ortsgemeinde Bechtolsheim	3.795 m ²
siehe Maßnahmenblatt Öffentliche Grünfläche mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches	1.269 m ²
SUMME	6.836 m²

* Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 02.04.2007

** Abmessungen gemäß vorliegender Neufassung (Stand: 12.12.2017)

Tabelle 2: Ausgleichsmaßnahmen

5.5 Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation (Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung)

Wie in Tabelle 1 (Ifd. Nr. 15) beschrieben, werden durch den Bebauungsplan Versiegelungen in einer Größenordnung von 6.370 m² planungsrechtlich ermöglicht. Es sind ausnahmslos wertarme und leicht ersetzbare Biotoptypen von dem Eingriff betroffen, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden als maßgeblich für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bezeichnet werden können. Wie in Tabelle 2 dargelegt, werden dem Eingriff Maßnahmen zum Ausgleich in einer Größenordnung von 6.836 m² gegenübergestellt.

Bei der Gegenüberstellung der durch die Planung ermöglichten Eingriffe und der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen wird deutlich, dass ein Überhang von 466 m² zu verzeichnen ist und der Eingriff somit als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

Dieser Überhang kann – sofern im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ein Ausgleichsbedarf ermittelt wird – in diesem nachgeordneten Genehmigungsverfahren herangezogen werden.

5.6 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In der Begründung wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Bereits im Vorfeld der Planung wurden die Bedürfnisse und Planungen der betroffenen Grundstückseigentümer ermittelt, um eine möglichst optimierte Plan-Änderung, unter Wahrung der übrigen städtebaulichen Belange, festsetzen zu können.

Alternative Festsetzungen oder sonstige Änderungen mit einem geringeren ökologischen Risiko, die realistisch für diese Nutzung in Frage kommen und durch übergeordnete Vorgaben gedeckt sind, befinden sich im Änderungsbereich nicht.

5.7 Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung

5.7.1 Inhaltliche und räumliche Abgrenzung

Die Abgrenzung des nun festgesetzten Änderungs-Geltungsbereiches sowie die Aussagen des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftsplan der bisherigen Planung des Bebauungsplangebietes 'Wiesengarten' bildeten die Grundlage für die räumliche Abgrenzung der Umweltprüfung. Beeinträchtigungen oder Belastungen der Umwelt, die weiter über diese Grenzen hinausgehen, sind angesichts der geplanten, relativ ortgebundenen Nutzung nicht zu erwarten.

Die Abgrenzung der Untersuchungsinhalte beruht auf den einschlägigen Standards der zu untersuchenden Inhalte, die durch die baugesetzlichen Vorgaben durch die naturschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG und des LNatSchG vorgegeben sind.

Die Umweltprüfung bezieht sich nach Auffassung des Planungsträgers auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann, um das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung angemessen und sachgerecht berücksichtigen zu können. Noch weitergehende Forderungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der durchgeführten Verfahrensschritte auch nicht vorgetragen worden.

5.7.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf der Auswertung der bisherigen Aussagen zu umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Belangen im Plangebiet gewonnenen Erkenntnissen.

Die vorliegende Prüfung beruht einer vergleichenden Bilanzierung der Neufassung gegenüber den bisher rechtskräftigen Festsetzungen.

5.7.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht zur vorliegenden Änderung sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

5.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung im Geltungsbereich der 4. Änderung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht geboten.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Die in vorliegendem Umweltbericht erläuterte Umweltprüfung zur Neufassung des Bebauungsplanes 'Wiesengarten' am Nordrand der Ortslage Gau-Heppenheim ergab, dass die Änderungen im Zuge der Neuaufstellung als umweltverträglich eingestuft werden können.

Beim Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der vorliegenden Neufassung wird deutlich, dass der durch die Umplanung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Wesentlichen unverändert bleibt bzw. als nicht entscheidungserheblich einzustufen ist. Durch

die Neuaufstellung werden lediglich die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung auf den Flurstücken 145 und 146 (beide Flur 3) geändert. Diese Änderungen sowie die zeichnerischen Anpassungen führen zu einer zusätzlichen Versiegelung von 820 m² gegenüber der rechtskräftigen Fassung. Unter Zugrundelegung der Festsetzung der Öffentlichen Grünfläche i. V. m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Maßnahmen des Rechtsplans entsteht ein Überhang an Kompensation in der Größenordnung von ca. 466 m². Der planungsrechtlich ermöglichte Eingriff kann daher als kompensiert bezeichnet werden.

5.10 Zuordnungs-Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der Änderungen ist eine Anpassung der Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB für den Geltungsbereich der Neufassung erforderlich.

Der von der Gemeinde bzw. den Eigentümern der privaten Grundstücke zu tragende Anteil an den Kompensationskosten bemisst sich somit nach dem jeweiligen Anteil an der Gesamtversiegelung.

Größe des Geltungsbereiches	18.696,00 m ²	
Neuversiegelung auf privaten Grundstücken	4.364,25 m ²	32,48 %
Anteil gemeindliche Erschließungsstraßen	2.099,00 m ²	67,52 %
Summe anrechenbare Neuversiegelung	6.483,25 m ²	100,00 %

6 Umsetzung der Planung

6.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich – mit Ausnahme der gemeindlichen Wege und Straßen – in Privateigentum.

6.2 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Bebauungsplan-Inhalte sowie zur Erzielung von nutzungsgerechten Grundstückszuschnitten sind innerhalb des Geltungsbereiches bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Bodenordnung kann durch verschiedene, sich teilweise ergänzende Instrumente erfolgen, so z.B. Umlage nach §§ 45ff BauGB, Bereitstellung von Ersatzland gemäß § 55 Abs. 5 BauGB, freiwillige Umlage oder freihändiger Erwerb von Teilflächen durch den Planungsträger.

6.3 Kosten/Finanzierung

Die Gesamtkosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde Alzey-Land sowie der Ortsgemeinde Gau-Heppenheim finanziert.

Die Finanzierung des gemeindlichen Anteils (10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß §§ 127 bis 129 BauGB sowie der Anteil an den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) erfolgt durch die Bereitstellung entsprechender Mittel im Haushalt.

6.4 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf, zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen sind die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans ebenfalls aufgeführt:

Festsetzungen	Rechtskräftige Fassung Fläche [m²]	Neufassung Fläche [m²]	Anteil [%]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	10.145	11.638	62,25
Straßenverkehrsflächen	2.015	2.064	11,04
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	851	910	4,87
Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasser i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.760	1.772	9,48
Öffentliche Grünfläche i.V.m. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.821*	1.269	6,79
Fläche für die Landwirtschaft	–	1.043	5,58
Größe des Geltungsbereiches	17.592	18.696	100,00

Tabelle 3: Flächenbilanz

** in der rechtskräftigen Fassung erfüllte die Fläche keine Ausgleichsfunktion*