

ORTSGEMEINDE GAU-ODERNHEIM



BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13A BAUGB „BAHNHOF- 9. ÄNDERUNG“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

- BEGRÜNDUNG -

ENTWURF

Projekt 913- 148/ Stand: März 2024

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Art der Nutzung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt.

1.2 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzten Fläche sind in den durch Baugrenzen festgelegten Bereichen bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Funktion des Friedhofs sowie dessen Bewirtschaftung und Unterhaltung dienen.

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, soweit sie dem Friedhofszweck sowie dessen Bewirtschaftung, Unterhaltung und Verwaltung dienen. Hierzu zählen insbesondere:

- Grabstätten und Grabanlagen einschließlich zugehöriger Einfassungen, Grabmale und Bepflanzungen,
- Wege, Plätze und sonstige befestigte oder unbefestigte Erschließungsflächen,
- Anlagen zur Abfallentsorgung,
- Versorgungsanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, soweit sie der Nutzung und Unterhaltung des Friedhofs dienen,
- Lagerflächen für mit der Friedhofsnutzung verbundene Materialien, insbesondere unbelastetes Oberbodenmaterial, Grünschnitt, Rindenmulch oder Kompost,
- Lagerhallen zur Unterbringung von Gerätschaften, Materialien und sonstigen für die Pflege und Verwaltung des Friedhofs erforderlichen Einrichtungen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

Zulässige Grundfläche:

Die Festsetzung der Größe von Gebäuden wird auf jeweils maximal 71,5 qm Grundfläche je Gebäude beschränkt.

Höhe Baulicher Anlagen:

Die Höhe von Gebäuden wird anhand der maximalen Gebäudehöhe auf 5,00 m begrenzt. Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die Oberkante baulicher Anlagen.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Hinterkante Gehweg in der Mitte des Gebäudes der vorhandenen Erschließungsstraße (Bahnstraße).

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die offene Bauweise.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.6 Stellplätze, Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen.

1.8.2 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m² zur Verfügung gestellt werden.

Grenzen Garagenwände an den öffentlichen Straßenraum, kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.

1.8.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 8° sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

1.8.4 Park- und Stellplätze

Je 4 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum aus beiliegenden Empfehlungslisten anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Ulmus minor Feldulme	Acer campestre Feldahorn	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ulmus laevis Flatterulme	Carpinus betulus Hainbuche	Prunus spinosa Schlehe
Acer platanoides Spitzahorn	Prunus avium Wildkirsche	Berberis vulgaris Berberitze
Tilia cordata Winterlinde	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Malus silvestris Wildapfel	Crataegus oxyacantha zweigr. Weißdorn
Fagus silvatica Rotbuche	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Corylus avellana Hasel
Quercus robur Stieleiche		Euonymus europaea Pfaffenhütchen
		Crataegus monogyna eingr. Weißdorn
mind.: Hochstamm, STU 12-14, 3 x v.	mind.: Heister, 2 x v, 100 - 125 cm h	mind.: Sträucher, Normalware, 90 - 100 cm h

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs.1 Nr. 1. LBauO

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°-8°) zulässig. Geneigte Dächer bei diesen Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu versehen.

Innerhalb des Geltungsbereich sind Gebäude nur mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 35° und 48°. Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.2.1 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Alzey-Land während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Bodenaushub

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Radonvorsorge

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind: Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in

einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;

radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;

fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;

Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;

Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);

Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschränken unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet. gegebenenfalls das LGB.). Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

BEGRÜNDUNG

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN	3
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS	5
4	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
5	ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	7
6	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE UND NACHBARSCHAFT	8
7	ZUSAMMENFASSUNG.....	9

A B B I L D U N G S V E R Z E I C H N I S

Abbildung 1	Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)	5
Abbildung 2	Abgrenzung des Änderungsbereichs der vorliegenden Planänderung (rot markiert)	6
Abbildung 3	Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Alzey-Land, Ausschnitt Gau-Odernheim (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 4	Gegenüberstellung 4. Änderung (2007, links) sowie 9. Änderung (03/25, rechts).....	8

1 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhof – 4. Änderung“ umfasst neben Wohn- und Mischbauflächen auch öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Der Bereich, der von der geplanten Änderung betroffen ist, ist derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Für diesen Bereich wurden bislang keine weiteren planungsrechtlichen Regelungen zur zulässigen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche oder zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Tatsächlich wird ein Teil der öffentlichen Grünfläche bereits als Lagerfläche genutzt.

Die Gemeinde Gau-Odernheim benötigt dringend zusätzliche, überdachte Lagerkapazitäten für Maschinen, Geräte und Materialien, die für die Unterhaltung des Friedhofs sowie weiterer öffentlicher Flächen erforderlich sind. Ohne eine bauliche Lösung ist eine effiziente Arbeitsweise nicht gewährleistet, da die notwendigen Gerätschaften derzeit nicht in unmittelbarer Nähe des Friedhofs untergebracht werden können.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer gemeindlichen Lagerhalle zu schaffen, die eine bedarfsgerechte Pflege und Bewirtschaftung gemeindlicher Liegenschaften, insbesondere des Friedhofs, ermöglicht. Durch die Festsetzung eines Baufensters wird die Lagerhalle funktional integriert, ohne die Friedhofsnutzung oder die Erschließung des Parkplatzes zu beeinträchtigen. Die Anbindung erfolgt über die bestehenden Zuwegungen.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans werden somit die rechtlichen Voraussetzungen für eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung geschaffen. Sie stärkt die gemeindliche Infrastruktur und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung funktionaler, und städtebaulicher Aspekte.

2 PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Planungsfall erfüllt, da bereits der gesamte Änderungsbereich mit ca. 2.300 m² weit unterhalb dieser Grenze liegt.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft die Anpassung der bestehenden Festsetzungen für eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie eine öffentliche Parkfläche, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gemeindlichen Lagerhalle zu schaffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des bereits erschlossenen Siedlungsbereichs der Gemeinde Gau-Odernheim und umfasst eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie einen öffentlichen Parkplatz. Ein Teil der Fläche wird bereits faktisch als Lagerbereich genutzt.

Das Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB begrenzt den räumlichen Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf Maßnahmen innerhalb des Siedlungsbereichs. Der Gesetzgeber verfolgt mit dieser Regelung das Ziel, eine Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der bestehenden Ortslagen zu vermeiden und stattdessen eine bauliche Verdichtung innerhalb bereits entwickelter Siedlungsbereiche zu fördern. Die auf vorhandene Ortsteile bezogene Innenentwicklung ist daher nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig. Der Siedlungsbereich wird grundsätzlich durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt; er wird zur Ortslage, wenn er ein gewisses Gewicht erreicht. Gebiete, die nach den tatsächlichen Verhältnissen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34

Abs. 1 BauGB bilden, erfüllen diese Voraussetzungen ohne weiteres (vgl. BT-Drs. 16/2496 S. 12). Die Belegenheit einer Freifläche innerhalb der Ortslage rechtfertigt nicht automatisch deren Zuordnung zum Siedlungsbereich. Die Zuteilung einer Freifläche zum Siedlungsbereich erfordert eine wertende Betrachtung nach der Verkehrsauffassung und den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten. Entscheidend ist, ob die Freifläche als natürliche Fortsetzung der umliegenden Bebauung erscheint. Kriterien wie die Größe der Fläche, ihr funktionaler Zusammenhang mit dem Plangebiet sowie eine frühere oder nachwirkende bauliche Nutzung können hierbei relevant sein. Das Fehlen einer solchen Nutzung schließt die Zuordnung nicht aus, da auch sogenannte Außenbereichsinseln dem Siedlungsbereich zugeordnet werden können. Die Umweltauswirkungen des Plans sind hierfür ebenfalls unerheblich, da sie gesondert geregelt sind.¹

Das Plangebiet liegt mitten im bestehenden Siedlungsbereich und ist durch eine umgebende Bebauung strukturell und funktional eingebunden. Die angrenzende Grünfläche ist als Friedhof genutzt und ist funktional dem Plangebiet zugeordnet. Zudem ist die nördlich angrenzende unbebaute Fläche als Bauland ausgewiesen und durch einen Bebauungsplan überplant, was die städtebauliche Einordnung als Innenbereich weiter stützt. Im Westen und Osten grenzt Wohn- und Mischbebauung an. Zudem ist Plangebiet selbst bereits planungsrechtlich überplant.

Nach den Maßstäben des § 13a BauGB ist das Plangebiet aufgrund seiner geringen räumlichen Ausdehnung, seiner baulichen Vorprägung sowie seiner Einbettung in die bestehende Siedlungsstruktur als Bestandteil des Siedlungsbereichs zu bewerten. Die Lage innerhalb der Ortslage wird durch die verkehrliche und siedlungsstrukturelle Anbindung sowie die natürliche Fortsetzung der umliegenden Bebauung bestätigt. Folglich erfüllt das Plangebiet die Voraussetzungen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, sodass das beschleunigte Verfahren anwendbar ist.

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht die funktionale Nachnutzung einer innerörtlichen Fläche, verbessert die gemeindliche Infrastruktur und sorgt für eine geordnete Entwicklung im Bestand. Demnach handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4-5 BauGB kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder für die Notwendigkeit der Berücksichtigung von Pflichten nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, da mit der Planung keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer solchen Prüfungspflicht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ebenso sind im Umfeld des Plangebiets keine Anlagen vorhanden, die schwere Unfälle im Sinne von Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU verursachen könnten. Die geplante Bebauungsplanänderung dient vorrangig der Schaffung einer Lagerhalle für die kommunale Nutzung und ist von geringem Umfang, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB finden im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB Anwendung. Somit kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB verzichtet werden.

¹ BVerwG 4 CN 5.21, Urteil vom 25. April 2023

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Der Änderungsbereich ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhof – 4. Änderung“. Der Geltungsbereich der 9. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2.300 m².

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nord- Westen durch eine öffentliche Grünfläche mit daran angrenzender Wohnbebauung,
- Im Osten durch die bestehende Erschließungsstraße und die Aussegnungshalle,
- Im Süden durch die Bahnstraße und die öffentliche Parkplatzfläche,
- Im Westen durch die Grenze zum Nachbargrundstück, das sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde befindet.

Ein wesentlicher Teil des Geltungsbereichs stellt sich im Bestand als öffentlicher Parkplatz dar. Die Stellplatzfläche ist teilweise befestigt und ermöglicht eine geordnete Erschließung des Friedhofsgeländes. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des abgegrenzten Bereichs Lagerflächen, die für die Friedhofsbewirtschaftung genutzt werden. Zudem finden sich im Bestand bereits weitere Versiegelungen in Form von Zuwegungen vor. Der nord- östliche Bereich ist durch Grabflächen geprägt, die Teil des Friedhofs sind und zur Bestattung und Pflege genutzt werden.

Die geplanten Änderungen betreffen insbesondere die Umnutzung einer Teilfläche des Friedhofs und des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes zur Schaffung von Baurecht für eine gemeindliche Lagerhalle. Dabei wird ein Baufenster mit einem Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze und zum Parkplatzaun festgelegt.

Die sonstigen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhof – 4. Änderung“ bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung. Die bestehende Erschließung über die Bahnstraße und die vorhandenen Zufahrten wird durch die Planung nicht berührt und bleibt weiterhin gewährleistet.

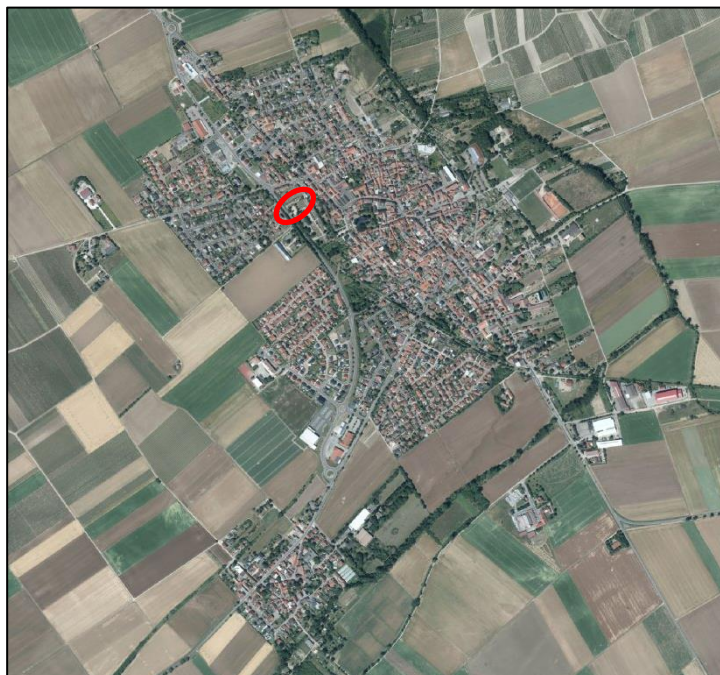


Abbildung 1 Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)

(Quelle Bild: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 14.02.25)



Abbildung 2 Abgrenzung des Änderungsbereichs der vorliegenden Planänderung (rot markiert)
(Quelle Bild: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 14.02.2025)

4 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Belange der Raumordnung werden durch die Planänderung nicht tangiert. Da die Art der Nutzung weiterhin als Parkfläche und öffentliche Grünfläche festgelegt wird, ist der Bebauungsplan weiterhin ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

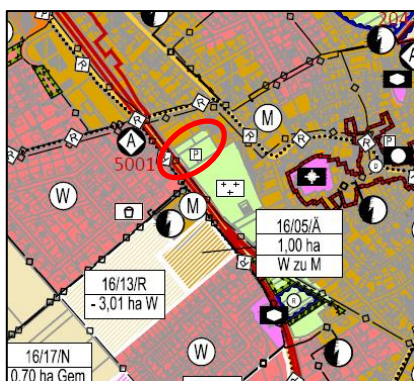


Abbildung 3 Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Alzey-Land, Ausschnitt Gau-Odernheim (ohne Maßstab)

5 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhof – 4. Änderung“ setzt für den betroffenen Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche sowie einen öffentlichen Parkplatz fest. Neben allgemein formulierten Vorgaben zur Begrünung von Dächern, Fassaden und Stellplätzen sowie zu bauordnungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan keine weiteren konkretisierenden Festsetzungen für den Planbereich.

Durch die geplante Änderung sollen nach den gemeindlichen Vorstellungen die Nutzungsoptionen der öffentlichen Grünfläche erweitert werden, um die Errichtung einer Lagerhalle zu ermöglichen. Der Großteil der getroffenen Festsetzungen entstammt dabei dem aktuell für den Planbereich rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhof- 9. Änderung“. Vor dem Hintergrund der Planungsziele wurden für den Planbereich ausschließlich ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (bei gleichbleibender Art der Nutzung) festgesetzt. Zudem wurde ein Baufenster für die Errichtung der notwendigen Lagerhalle aufgenommen. Dies umfasst insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche und Höhe der baulichen Anlagen), zur Bauweise (offene Bauweise) sowie zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. Alle weiteren Regelungen orientieren sich an den Vorgaben des aktuell gültigen Planungsrechts.

Durch die Aufnahme dieser Regelungen in den Bebauungsplan wird eine rechtsverbindliche Grundlage für die zulässigen Nutzungen geschaffen und gleichzeitig sichergestellt, dass die städtebauliche Ordnung sowie der Charakter des Friedhofs als öffentliche Grünfläche gewahrt bleiben.

Die erfolgte Regelung bzw. Klarstellung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Öffentlichen Grünfläche legt fest, dass innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesenen Fläche bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig sind, sofern sie unmittelbar dem Friedhofszweck sowie dessen Bewirtschaftung, Unterhaltung und Verwaltung dienen.

Die Festsetzung gewährleistet, dass die baulichen Anlagen in bestimmten durch Baugrenzen definierten Bereichen errichtet werden dürfen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die erfolgte Abgrenzung orientiert sich dabei größtenteils am Bestand und wird um die geplanten Nutzungen ergänzt. Dies verhindert eine ungeplante Bebauung innerhalb des Friedhofs und trägt dazu bei, dass die Gesamtgestaltung des Friedhofs als öffentlich zugänglicher, ruhiger und landschaftlich geprägter Bereich erhalten bleibt. Zudem sorgt die klare Festlegung der zulässigen Nutzungen dafür, dass die für den Betrieb und die Unterhaltung des Friedhofs notwendigen Einrichtungen funktional in das bestehende Umfeld integriert werden und keine Störungen für angrenzende Nutzungen oder das Ortsbild entstehen.

Die Festsetzung der maximalen Grundfläche auf 71,5 m² je Gebäude dient der Sicherstellung einer maßvollen baulichen Entwicklung innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzten Fläche. Sie verhindert eine übermäßige bauliche Verdichtung, erhält den Grünflächencharakter und minimiert die Flächenversiegelung. Gleichzeitig wird eine funktionale Nutzung für betriebsnotwendige Anlagen gewährleistet. Die Festlegung der zulässigen Grundfläche sowie die Abgrenzung des Baufensters orientieren sich dabei am Flächenbedarf der Lagerhalle.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 5,00 m, die deutlich unter der zulässigen Höhe von 12,00 m im angrenzenden Mischgebiet liegt, gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Einfügung und eine klare Hierarchie der Baukörper. Friedhöfe sind Orte der Ruhe, Besinnung und Trauer. Eine maßvolle Gebäudehöhe trägt dazu bei, die Atmosphäre und den Charakter des Friedhofs zu erhalten, indem sie eine übermäßige bauliche Dominanz vermeidet. Eine Begrenzung auf 5,00 m reduziert die visuelle Präsenz des Gebäudes innerhalb der Friedhofsfläche und ermöglicht eine harmonische Einfügung in die Umgebung.

Zudem wird hierdurch, in einem städtebaulich vertretbaren Maß, ausreichend Raum für den Bau einer Lagerhalle gegeben. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist eine wesentliche Maßnahme zur Wahrung der städtebaulichen, funktionalen und landschaftsplanerischen Qualität des Areals. Zudem wird hierdurch, in einem städtebaulich vertretbaren Maß, ausreichend Raum für den Bau einer Lagerhalle gegeben.

Die Festsetzung, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Wahrung des Grünflächencharakters. Die Konzentration von Stellplätzen auf die überbaubaren Flächen stellt sicher, dass sie ausschließlich betriebsnotwendigen Zwecken dienen und nicht zu einer übermäßigen Flächenversiegelung führen. Die Regelung verhindert eine unkontrollierte Ausdehnung.

Die Abgrenzung der öffentlichen Parkplatzfläche wurde an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und im Vergleich zur derzeit gültigen 4. Änderung um ca. 6 Meter bzw. rund 190 m² verkleinert.

Die weiteren Regelungen entstammen der derzeit für den Planbereich anzuwendenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof“. Hieraus ergeben sich keine neuen Anforderungen und Auswirkungen für den vorliegend Planbereich.

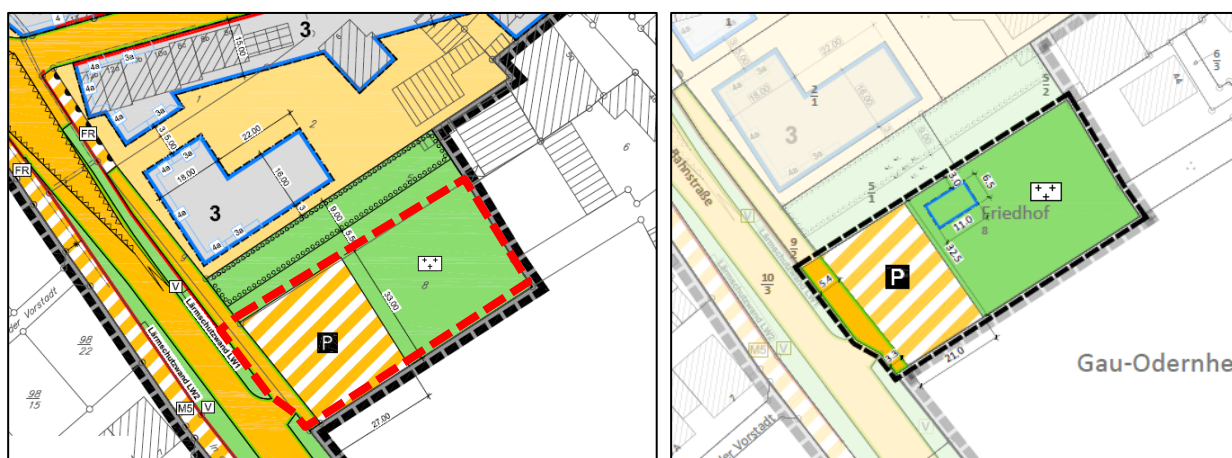


Abbildung 4 Gegenüberstellung 4. Änderung (2007, links) sowie 9. Änderung (03/25, rechts)

6 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE UND NACHBARSCHAFT

Die geplanten Änderungen betreffen Flächen, die bereits durch bestehende Nutzungen wie den öffentlichen Parkplatz, Lagerflächen für die Friedhofsbewirtschaftung und Grabflächen geprägt sind. Eine zusätzliche Inanspruchnahme unversiegelter oder naturnaher Flächen erfolgt nicht, da die Anpassungen innerhalb der bestehenden Funktionsbereiche vorgenommen werden. Die Flächenversiegelung bleibt auf die vorhandenen Stellplatz- und Nutzungsflächen beschränkt, sodass keine wesentlichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs, umgeben von Wohn- und Mischbebauung sowie dem angrenzenden Friedhof. Die geplanten Maßnahmen führen nicht zu einer signifikanten Veränderung der Höhenentwicklung oder der baulichen Struktur, da die maximal zulässige Gebäudehöhe von 5,00 m deutlich unter dem umliegenden städtebaulichen Rahmen liegt. Dies gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Einfügung, ohne das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

In Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich keine relevanten Beeinträchtigungen, da weder ökologisch wertvolle noch naturnahe Flächen betroffen sind. Die angrenzende Friedhofsbegrünung bleibt erhalten, sodass weiterhin Trittsteinbiotope für Kleintiere und Vögel bestehen. Eine Beeinträchtigung des Artenschutzes oder der Biotopvernetzung ist daher auszuschließen.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche für Stellplätze, Carports und Garagen stellt sicher, dass der Friedhofscharakter sowie die gestalterische Qualität der öffentlichen Grünfläche gewahrt bleiben.

Auch auf die Schutzgüter Boden und Wasser haben die geplanten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen. Da die bestehende Nutzung als Friedhofs- und Stellplatzbereich erhalten bleibt, bleibt die natürliche Niederschlagsversickerung weitgehend gewährleistet. Die Begrenzung der baulichen Nutzung auf überbaubare Flächen trägt dazu bei, ausreichend unversiegelte Flächen zu erhalten, sodass die Wasserhaushaltsfunktion der Flächen nicht beeinträchtigt wird. Durch die Reduktion der zulässigen Stellplatzfläche gemäß dem Bestand um ca. 6 m wird die potenzielle flächendeckende Versiegelung (ca. 190 m²) in diesem Bereich verringert. In der hier vorliegenden Änderung wird die Größe von Gebäuden auf jeweils maximal 71,5 qm Grundfläche je Gebäude beschränkt. Zudem wird nur ein Baufenster festgelegt. Zur Erschließung können bestehenden Zufahrt der vorliegenden Lagerflächen genutzt werden. Demnach ergibt im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine Mehrversiegelung durch die hier vorliegende Planung. Dies ist entsprechend positiv für die Umweltbelange zu bewerten.

Da sich weder die Art der Nutzung noch die Bauweise grundlegend verändern, sind keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung oder Nutzungskonflikte zu erwarten.

Die geplanten Änderungen und Festsetzungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf Umweltbelange oder die angrenzende Nachbarschaft. Da die Maßnahmen ausschließlich innerhalb bereits genutzter Flächen erfolgen, entstehen weder zusätzlicher Bodenverbrauch noch ökologische Beeinträchtigungen. Das Plangebiet bleibt städtebaulich in das bestehende Umfeld integriert, während sowohl die städtebauliche Ordnung als auch die Umweltverträglichkeit sichergestellt werden.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund der bislang fehlenden konkreten planungsrechtlichen Regelungen zur Nutzung und baulichen Entwicklung innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzten Fläche sowie des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes war die Errichtung einer gemeindlichen Lagerhalle bisher nicht möglich. Die Gemeinde beabsichtigt daher die 9. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhof“, um die Nutzungsoptionen zu erweitern und eine bedarfsgerechte Lagerfläche für die Friedhofsbewirtschaftung zu schaffen.

Dafür wird ein Baufenster für die Errichtung der Lagerhalle festgesetzt, wobei die zulässige Gebäudehöhe auf 5,00 m festgelegt wurde, um eine harmonische städtebauliche Einbindung zu gewährleisten. Zudem wird die überbaubare Grundstücksfläche für Stellplätze, Carports und Garagen begrenzt, um den Grünflächencharakter des Friedhofs zu erhalten. Die zulässige Stellplatzfläche wird gegenüber dem Bestand um ca. 6 m reduziert, wodurch sich der potenzielle Versiegelungsbereich um ca. 190 m² verringert. Es ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung über das bereits zulässige Maß hinaus.

Da die Maßnahmen ausschließlich innerhalb bereits genutzter Flächen im Siedlungsbereich erfolgen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Relevante Auswirkungen auf Umweltbelange, den besonderen Artenschutz oder die Nachbarbebauung sind nicht ersichtlich.

