



Bebauungsplan "Teiländerung und Erweiterung Hangen-Weisheimer Straße"

in der Ortsgemeinde Eppelsheim
Verbandsgemeinde Alzey-Land

Begründung



Januar 2024





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Eppelsheim war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Eppelsheim
Zwerchgasse 17
55234 Eppelsheim

Eppelsheim,

den

Frau Ute Klenk-Kaufmann
- Ortsbürgermeisterin -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Januar 2024

(Stempel, Unterschrift)

Beschlüsse/Verfahren

Annahme Vorentwurf: 13.09.2022
Annahme Entwurf:2023



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Planungsgrundlagen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan 2014 für die Region Rheinhessen-Nahe	7
2.3	Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Alzey-Land	8
2.4	Sonstige Schutzgebiete	9
2.5	Urbane Sturzfluten, Starkregenereignisse	9
2.6	Radonpotenzial	10
3.	Städtebauliches Konzept	11
4.	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Bauweise	18
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
4.5	Stellung der baulichen Anlagen	19
4.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen	19
4.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	20
4.8	Anzahl der Wohnungen	20
4.9	Mindestgröße der Grundstücke	21
4.10	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien	21
4.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
4.12	Landespflegerische Festsetzungen	22
5.	Erschließung	24
6.	Auswirkungen des Baugebietes	26
6.1	Auswirkungen auf den Immissionsschutz	26
6.2	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	27
6.3	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	28
6.4	Auswirkungen auf die Sozialstruktur	28
6.5	Auswirkungen während der Bauphase	28
6.6	Beabsichtigte Überplanung/Außerdienststellung von Wirtschaftswegen	28
7.	Zusammenfassung	32



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm	6
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan 2014 für die Region Rheinhessen-Nahe	7
Abbildung 3	Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Alzey-Land	8
Abbildung 4	Schutzgebiete (FFH, VSG, NSG, LSG)	9
Abbildung 5	Urbane Sturzfluten, Starkregenereignisse vor der geplanten Bebauung	10
Abbildung 6	Plankonzept 1	12
Abbildung 7	Plankonzept 2	13
Abbildung 8	Zielkonzept/Vorentwurf	15
Abbildung 9	Darstellung der betroffenen Wirtschaftswege (gelb markiert)	29

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])

Anhang

- Anhang 1** Starkregenkarte
Anhang 2 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt durch Verkehrsbelastung



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Eppelsheim möchte im nördlichen Gemeindegebiet ein weiteres Wohngebiet erschließen, um die enorme Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigen zu können. Bereits in der jüngeren Vergangenheit wurden in angrenzenden Gebieten bereits Wohngebiete erschlossen, die zwischenzeitlich bereits bebaut sind, sodass die Gemeinde derzeit über keine vermarktbaren Bauplätze verfügt, um die enorme Nachfrage befriedigen zu können.

Die Gemeinde möchte deshalb nördlich der Bebauung an der "Hangen-Weisheimer Straße" die Siedlungsentwicklung nach Norden hin fortsetzen und eine Abrundung mit der Bebauung in der "Weiherwiese" und der Bebauung im "Keltenweg" und "Im Eichelsgarten" schaffen. Die Fläche ist bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellt und soll als Wohngebiet entwickelt werden.

Derzeit ist die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Rebflächen). Lediglich im südwestlichen Bereich befindet sich ein Streifen, der eine Brachfläche darstellt und teilweise zu landwirtschaftlichen Lagerzwecken genutzt wird. Aktuell wird die dazugehörige Halle für Wohnzwecke genutzt.

Bereits bei der Entwicklung der Bebauung an der "Hangen-Weisheimer Straße" wurden mit den Straßen "Im Eichelsgarten" und dem "Keltenweg" bereits mögliche Erschließungsstraßen vorbereitet, über die nun eine Erschließung erfolgen soll. Im westlichen Bereich befindet sich die Straße "Weiherwiese", die ebenfalls für die Erschließung des Plangebietes genutzt werden kann.

Im südlichen Bereich werden noch Teilbereiche bereits vorhandener und bebauter Grundstücksflächen in die Planung mit einbezogen, um hier auf den relativ langen Grundstücken eine Nachverdichtung bzw. Flächen zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Hierzu fand bereits eine Abstimmung mit den Grundstückseigentümern statt, die hier einen Teil ihrer Grundstücke hierfür abtreten möchten. Aus diesem Grund wird für diese Teilbereiche der rechtskräftige Bebauungsplan "Hangen-Weisheimer Straße, 1. Änderung" durch den neuen Bebauungsplan überlagert und setzt diese Nutzungen neu fest.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Baugebietes zu schaffen, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Entsprechend hat der Gemeinderat Eppelsheim bereits vor längerer Zeit einen Aufstellungsbeschluss gefasst, der nun am 13.09.2022 aufgrund geringfügiger Änderungen im Geltungsbereich vom Ortsgemeinderat erneuert wurde.

Für die Erschließung des Plangebietes möchte sich die Gemeinde eines Erschließungsträgers bedienen, der für die Entwicklung des Baugebietes für die Gemeinde durchgeführt. Das berührt jedoch nicht die Planungshoheit der Gemeinde, die hinsichtlich der Ausgestaltung und der Nutzungsart hier frei entscheidet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,86 ha und kann dem Bebauungsplan entnommen werden. Dabei sind vom Bebauungsplan folgende Flurstücke betroffen:

Gemarkung Eppelsheim, Flur 13, Flurstücke 222 (Straße "Weiherwiese", teilweise), 221 (Feldweg, teilweise), 217 (Graben, teilweise), 152 (Feldweg), 25, 26, 27, 28, 153/2 (Feldweg, teilweise), 198 (Feldweg), 199 (Feldweg), 197 (Straße "Im Eichelsgarten", teilweise), 195 (Feldweg), 39, 38, 37, 154/2 (Feldweg, teilweise), 194 (Straße "Keltenweg", teilweise), 192, 45, 46, 47, 21/1 (teilweise), 22 (teilweise), 23 (teilweise).



2. Planungsgrundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im Landesentwicklungsprogramm IV (2008) ist für die Gemeinde Eppelsheim kein besonderes Ziel dargestellt. Die Gemeinde inklusive des Plangebietes befindet sich außerhalb von landesweit bedeutsamen Bereichen bzw. sonstigen Zielen der Landesplanung. Lediglich im Süden ist die Autobahn A 61 als großräumige Straßenverbindung dargestellt. Dies ist für das Plangebiet jedoch ohne Belang. Sonstige Ziele sind durch den Bebauungsplan nicht tangiert oder betroffen.

Bis 2022 wurden weitere vier Änderungen des LEP IV vorgenommen. Diese betreffen im Wesentlichen Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung regenerativer Energien (Windenergie, Photovoltaikanlagen) sowie detaillierte Änderungen zu großflächigem Einzelhandel bzw. zu den Mittelzentren Landstuhl und Ramstein, die ebenfalls für das Plangebiet ohne Belang sind. Die dort formulierten Ziele werden durch das geplante Baugebiet in Eppelsheim nicht tangiert. In der 3. und 4. Teilfortschreibung wurde die Nutzung regenerativer Energiequellen neu geregelt. Auch das ist für das Plangebiet ohne Belang.

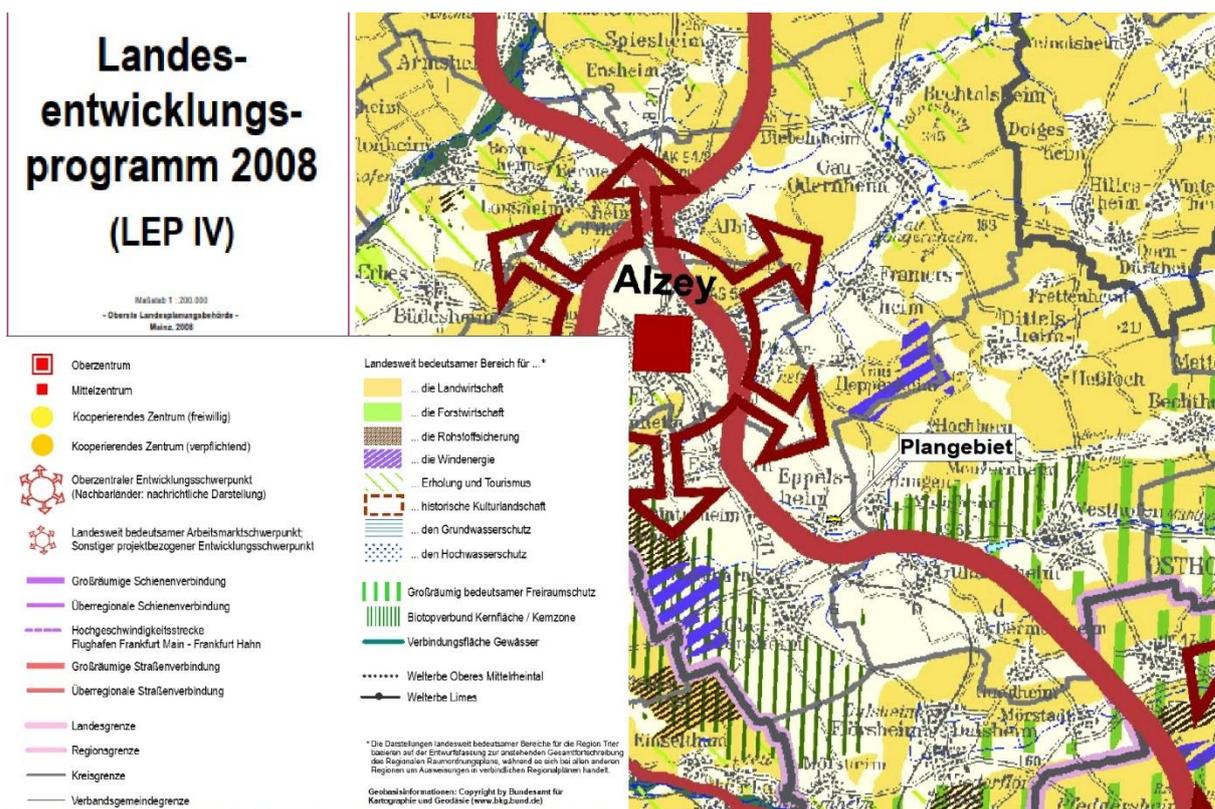


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm



2.3 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Alzey-Land

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land, Teilflächennutzungsplan Windenergie, von Mai 2019 ist das Plangebiet bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land. Im Flächennutzungsplan sind noch die angrenzenden Regenrückhaltebecken dargestellt sowie eine Eingrünung des nördlichen Randgebietes. Als Nutzung ist die Wohnnutzung im Plan festgelegt.

Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

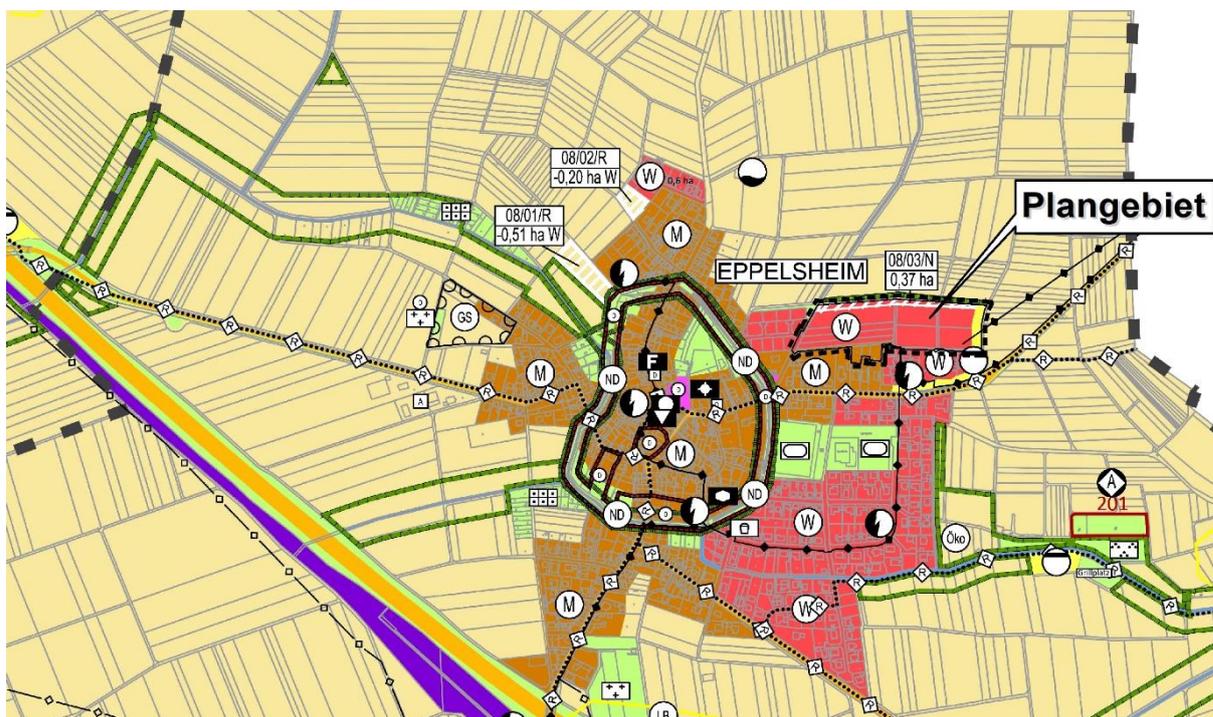


Abbildung 3 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Alzey-Land



2.4 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete, wie Natur-, Landschafts-, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden, die durch das Plangebiet negativ beeinträchtigt werden könnten. Das Vogelschutzgebiet "Höllensbrand" befindet sich ca. 900 m weiter östlich, sodass hier keine negativen Auswirkungen durch das neue Baugebiet zu erwarten sind.

Sonstige Schutzgebiete, wie Wasser-, Grabungs- und Hochwasserschutzgebiete sind ebenfalls keine bekannt bzw. vorhanden.

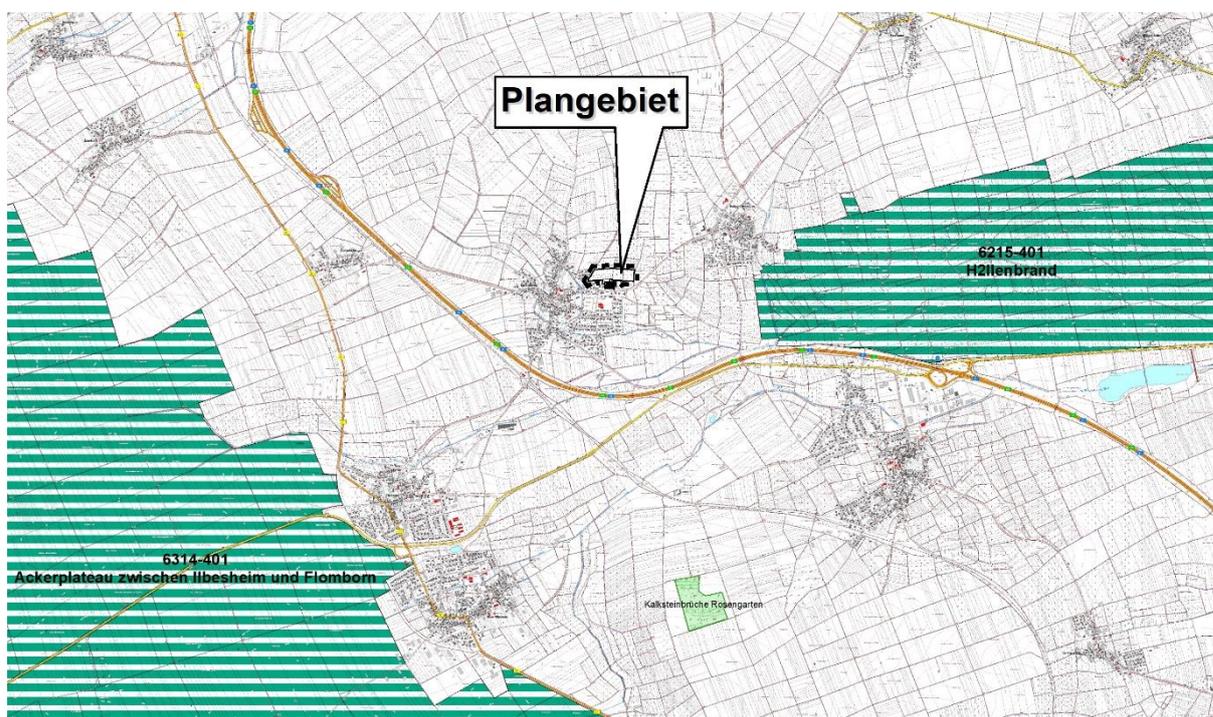


Abbildung 4 Schutzgebiete (FFH, VSG, NSG, LSG)

2.5 Urbane Sturzfluten, Starkregenereignisse

In den Starkregenkarten des Landesamtes ist lediglich im östlichen Bereich eine größere Abflussrinne erkennbar, die allerdings zu dem bereits bestehenden Regenrückhaltebecken im Süden eingeleitet werden. In der Mitte des Plangebietes sind ebenfalls zwei Abflussrinnen, jedoch mit geringeren Starkregenbelastungen, erkennbar. Diese werden berücksichtigt. Die Planung sieht eine Ableitung von der Bebauung vor und verbringt die Sturzflut in die angrenzenden vorhandenen Regenwasserableitungen bzw. Rückhaltungen, um Schäden im Baugebiet zu vermeiden. Das wird durch Errichtung von Mulden oder kleinen Erdwällen gewährleistet. Allerdings ist bei der Anbindung von bestehenden landwirtschaftlichen Wegen darauf zu achten, dass bei Starkregenereignissen nicht über die landwirtschaftlichen Wege Sturzfluten in das Plangebiet gelangen.



Es wurde zusätzlich ein zentraler Grünstreifen im Plangebiet geplant, über den bei Starkregen notfalls Oberflächenwasser nach Süden ablaufen kann. Dieser Streifen leitet das Oberflächenwasser zum vorhandenen Graben, über den bereits heute das Außeneinzugsgebiet abgeleitet wird. Zusätzlich wurde auf den angrenzenden Grundstücken ein Bereich festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist, um Sturzfluten unbeschadet abfließen zu lassen. Dieser Grünstreifen dient gleichzeitig als Kaltluftabfluss.

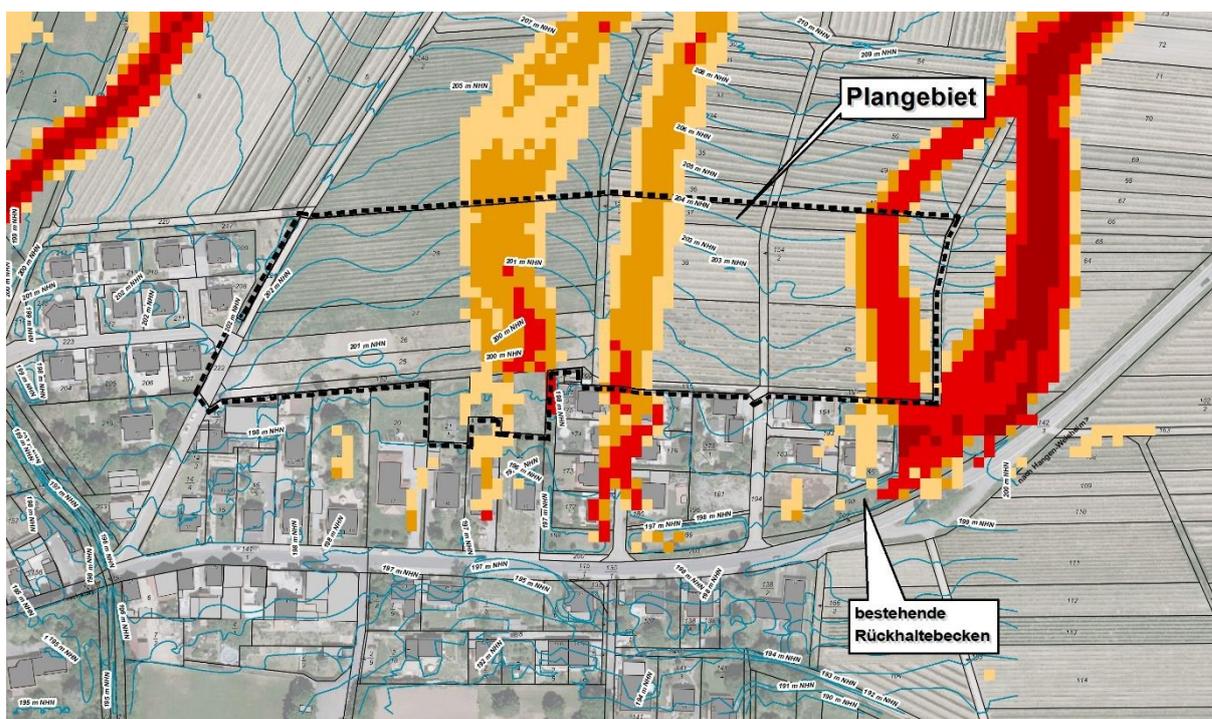


Abbildung 5 Urbane Sturzfluten, Starkregeneignisse vor der geplanten Bebauung

2.6 Radonpotenzial

Radon ist ein radioaktives Gas, das im natürlichen Untergrund vorkommt und in unterschiedlichen Regionen zu unterschiedlichen Radonpotenzialen führt. Radon kann bei einer Anreicherung in der Raumluft bei dauerhafter Anwendung zu Lungenkrebs führen. Deswegen ist bei der Errichtung von Gebäuden das Radonpotenzial zu beachten und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen, um das Eindringen von Radon in die Wohngebäude zu unterbinden. Gemäß den Radonpotenzialkarten des Geologischen Landesamtes befindet sich die Gemeinde Eppelsheim inklusive des Geltungsbereiches in einem Bereich mit relativ niedrigen Radonpotenzial. Trotzdem sollten alle Bauherren auf die Radonproblematik hingewiesen werden. Generell sollten Keller, die dauerhaft zu Wohnnutzungen und zum Schlafen genutzt werden, so abgedichtet werden, dass das Eindringen von Radon verhindert wird. Weitere Informationen können unter folgender Adresse abgerufen werden:

<https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/radion-informationsstelle/>.

Des Weiteren wird auf das Strahlenschutzgesetz, Kapitel 2 Schutz vor Radon ab § 121 hingewiesen.



3. Städtebauliches Konzept

Die Ausgangsbasis für den städtebaulichen Entwurf war zu berücksichtigen, dass sowohl die Straße "Weiherwiese" als auch die Straßen "Im Eichelsgarten" und "Keltenweg" für die Erschließung des Plangebietes herangezogen werden sollen. Zudem sollte auf den Parzellen mit den Flurstücksnummern 23, 22, 21/1 und 20/3 noch eine Bebauung in der zweiten Reihe ermöglicht werden, die jedoch über das Plangebiet erschlossen werden sollen. Um die Regenwasserbewirtschaftung zu gewährleisten, muss auf die topografischen Verhältnisse eingegangen werden. Zudem muss an die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur angeschlossen werden können.

Auf Grundlage dieser Vorgaben wurden zunächst zwei Plankonzepte erarbeitet, die dem Bauausschuss der Gemeinde Eppelsheim am 30.08.2022 vorgestellt wurden.

Plankonzept 1

Das Plankonzept 1 sieht für den westlichen Teil eine Ringschließung vor, über die das Plangebiet erschlossen werden soll. Dieser Verkehrsring wird direkt an die Straße "Weiherwiese" angeschlossen. Der südliche Abschnitt der Ringstraße soll die gewünschte Bebauung in der zweiten Reihe ermöglichen. Im zentralen Bereich im Einmündungsbereich der Straße "Im Eichelsgarten" ist ein größerer Platzbereich vorgesehen, in dem auch ein Kinderspielplatz realisiert werden könnte. Damit soll ein zentraler Bereich geschaffen werden, der auch über eine entsprechend hohe Aufenthaltsqualität verfügt. Der östliche Bereich stellt eine Verbindung zum "Keltenweg" her und erschließt die nördliche Bebauung mithilfe von kleinen Stichstraßen. Eine Wendeanlage im östlichen Bereich wird so groß dimensioniert, dass das Wenden mit Müllfahrzeugen gewährleistet ist. In den einzelnen Knoten der Verkehrsflächen sind kleinere Plätze vorgesehen, die mit entsprechend höherwertiger Gestaltungsqualität die Aufenthaltsqualität in den Verkehrsanlagen unterstreichen sollen.

Insgesamt ist eine Straßenbreite von 6,00 m bis 6,50 m vorgesehen, wobei die kurzen Stichstraßen, die lediglich bis maximal zwei Grundstücke erschließen sollen, eine Breite von maximal 3,50 m aufweisen. Hier ist ein Wenden der Müllfahrzeuge nicht gewährleistet, sodass die Anwohner die Mülltonnen zur 6,00 m breiten Straße bringen müssen. Damit kann jedoch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

Das gesamte Plangebiet wird mit einem 3,00 m bis 5,00 m breiten Grünstreifen umgeben, der zum einen zur Eingrünung des Baugebietes herangezogen werden soll. Zum anderen kann er das aus dem Außeneinzugsgebiet anfallende Oberflächenwasser aufnehmen und zu den beiden zentralen Rückhalteflächen verbringen. Die beiden Rückhalteflächen befinden sich in den jeweiligen Tiefpunkten. Das westliche zentrale Rückhaltebecken kann dann über den Entwässerungsgraben und den Regenwasserkanal in der Straße "Weiherwiese" angeschlossen werden, während das östliche Regenrückhaltebecken an die bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken entlang der "Hangen-Weisheimer Straße" angeschlossen werden kann. Somit ist von beiden Punkten aus, eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dann zum Böllenbach möglich. Eine detaillierte hydraulische Prüfung zur derzeitigen Belastung der Vorfluter ist noch vorzunehmen.



In diesem Plankonzept wird versucht, das komplette Oberflächenwasser oberirdisch abzuleiten. Teilweise soll das über die Verkehrsflächen über Mulden- und Kastenrinnen erfolgen, wobei die Verkehrsanlagen mit einem umgekehrten Dachprofil auszustatten sind, um die gesamte Verkehrsfläche als Rückstauvolumen nutzen zu können. Es erfolgt eine weitere Ableitung über Rasenmulden, wo das Wasser zurückgehalten und versickert werden kann. Es erfolgt dann insgesamt eine Ableitung zu den beiden zentralen Rückhaltebecken, wo eine weitere Rückhaltung und Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen sollen.



Abbildung 6 Plankonzept 1

Legende

Planung

-  Grundstücksfläche
-  Verkehrsfläche, normaler Ausbau
-  Verkehrsfläche, höherwertiger Ausbau
-  Landwirtschaftlicher Weg/ private Zufahrt
-  öffentliche Grünfläche
-  Mulden-/ Grabensysteme
-  mögliche Baumpflanzungen
-  mögliche Bebauung

Sonstige Informationen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Plankonzept 2

Im zweiten Plankonzept wird die Verkehrsanlage so erstellt, dass ebenfalls eine Anbindung an die Weiherwiese, an die Straße "Im Eichelsgarten" und an den "Keltenweg" möglich ist. Dabei wird eine Trasse von Ost nach West errichtet, um somit die südlichen Bereiche zu erschließen. Auch die gewünschte rückwärtige Bebauung in der zweiten Reihe auf den bereits bebauten Grundstücken in der "Hangen-Weisheimer Straße" wird dadurch ermöglicht. Allerdings sind nun im westlichen Teilbereich lediglich kurze Stichstraßen vorgeschlagen. Die Wendeanlagen werden jedoch so groß bemessen, dass hier ein Wenden mit 3-achsigen Müllfahrzeugen möglich ist. Die Stichstraßen dienen auch dazu, mehr als zwei Grundstücke zu erschließen, sodass die Straßenbreite ebenfalls zwischen 6,00 m und 6,50 m liegt.

Auch hier wird wieder ein zentraler Platzbereich mit Kinderspielplatz vorgesehen und eine oberflächen-nahe Ableitung und Bewirtschaftung des Oberflächenwassers vorgesehen. Im Unterschied zum ersten Plankonzept wird im zentralen Bereich noch eine verdichtete Bauweise mit Reihenhäusern vorgeschlagen, um auch etwas günstigeren Wohnraum durch kleinere Baugrundstücke ermöglichen zu können. Die Ausstattung mit Grünflächen entspricht im Wesentlichen denen des ersten Plankonzeptes.



Abbildung 7 Plankonzept 2



Zielkonzept/Vorentwurf:

Beide Entwürfe wurden, wie bereits erwähnt, dem Bauausschuss der Ortsgemeinde Eppelsheim am 30.08.2022 vorgestellt. Daraus ergaben sich einige Vorschläge und Hinweise, die letztlich in einem dritten Konzept, der nun als Vorentwurf für den Bebauungsplan dient, geändert wurde. Das dritte Plankonzept bzw. Zielkonzept (Vorentwurf Bebauungsplan) sieht nun folgende Gestaltung des städtebaulichen Konzeptes vor:

Das zentrale Regenrückhaltebecken wurde nun an die Südgrenze verlagert, was die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers erleichtert. Somit sind die angrenzenden Parzellen mit den Flurstücksnummern 17 und 18/1 über das Baugebiet nicht mehr erschlossen, sodass auch hier zukünftig keine Bebauung in der zweiten Reihe möglich sein wird. Das wurde so mit den Grundstückseigentümern abgestimmt. Die Stichstraßen aus dem Plankonzept 2 wurden für den westlichen Teil im Wesentlichen übernommen. Um eine bessere Erschließung auch für die Müllfahrzeuge zu erreichen, wurden schmale Einbahnstraßen ergänzt, sodass hier eine Ringerschließung an zwei Stellen möglich ist. Dadurch kann die Bebauung in der nördlichen Reihe optimal erfolgen und die Müllfahrzeuge über die Einbahnregelung das Gebiet optimal anfahren. An der etwas verdichteten Bauform im zentralen Bereich mit einer Reihenhausbebauung wird ebenfalls festgehalten. Allerdings kann der Gemeinderat noch bis zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfes entscheiden, ob dieser Bereich auch als zwei herkömmliche Bauplätze mit Einzelhausbebauung erschlossen werden soll. Am zentralen Bereich mit Kinderspielplatz wird ebenfalls festgehalten. Zudem wurde vom zentralen Bereich aus, über den auch die Straße "Im Eichelsgarten" verkehrlich angebunden ist, eine mögliche Anbindung nach Norden durch Ausweisung einer Grünfläche geschaffen, um eine gegebenenfalls erforderliche Weiterentwicklung in Zukunft noch zu ermöglichen.

Aufgrund der Empfehlungen der angrenzenden bebauten Baugrundstücke entlang der "Hangen-Weisheimer Straße", die in der zweiten Reihe eine zusätzliche Bebauung wünschen, wurde die südliche Verkehrsfläche etwas nach Norden verschoben, um eine bessere Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Auch hier erfolgt eine Ableitung des Oberflächenwassers im Süden über eine öffentliche Grünfläche zur Mulde der bestehenden Entwässerung, wo das Oberflächenwasser eingeleitet werden kann. Ein Zugang zur vorhandenen Trafostation im Bereich "Im Eichelsgarten" wird durch entsprechende Wege im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes gewährleistet.

Zwei bestehende landwirtschaftliche Wege werden durch einen weiteren landwirtschaftlichen Weg in der nördlichen Grünfläche miteinander verbunden, damit auch die landwirtschaftliche Nutzung durch das neue Baugebiet nicht zu sehr eingeschränkt wird. An der oberflächlichen Ableitung des Niederschlagswassers und der Regenwasserbewirtschaftung wird im Konzept festgehalten. Dabei dienen sowohl die Verkehrsflächen als auch parallel geführte öffentliche Grünflächen zu Ableitung und Bewirtschaftung des Oberflächenwassers. Eine starke Durchgrünung, auch des Verkehrsraumes, soll eine höhere Verschattung ermöglichen, was vor allem bei extrem heißen Sommern zu einer Verbesserung des Kleinklimas führen wird. Aufgrund bereits erfolgter Vorbesprechungen mit der ZAR, die für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers zuständig ist, wird jedoch empfohlen, die Regenwasserbewirtschaftung über Regenwasserkanäle abzuleiten und an die bestehenden Regenwasserbewirtschaftungsanlagen anzuschließen. Das ist in der weiteren Planung noch detailliert abzustimmen.



Abbildung 8 Zielkonzept/Vorentwurf

Der Gemeinderat der Gemeinde Eppelsheim hat diesem dritten Plankonzept als Vorentwurf des Bebauungsplanes einstimmig am 13.09.2022 zugestimmt. Dieser Entwurf soll nun im frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden zugänglich gemacht werden, damit diese ihre weiteren Anregungen und Hinweise vorbringen können.

Im Zielkonzept sind folgende Flächengrößen zu nennen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,86 ha, bei einer Anzahl von 43 Baugrundstücken und einer Nettobaufläche von 19 780 m². Die Verkehrsflächen haben eine Größe von 5 200 m², die Grünflächen eine Größe von 3 930 m². Die Durchschnittsgröße der 43 Grundstücke beträgt 440 m². Das Brutto-Netto-Verhältnis liegt bei 68,4 %. Der geplante Spielplatz hat eine Größe von ca. 420 m². Wie bereits erwähnt, sind auf den öffentlichen Grünflächen auch die Bewirtschaftung und Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehen. Gegebenenfalls wird dies entsprechend der Abstimmung mit dem ZAR bis zum Entwurf der Planung noch angepasst.

Für die weitere Ausgestaltung des Bebauungsplanes, der dann als Entwurfsfassung im Gemeinderat nach dem frühzeitigen Verfahrensschritt noch zu diskutieren ist, soll an die beiden angrenzenden Bebauungspläne "Hangen-Weisheimer Straße 1. Änderung" und "In der Weierwiese" an die dort festgesetzten städtebaulichen Parameter angepasst werden, um eine Integration des neuen Baugebietes in die umgebende Bebauung zu gewährleisten. Als wesentliche Parameter sind hier eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zu nennen. Zudem ist eine maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Im Entwurf zum Bebauungsplan sind auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft mit festgelegt und im Umweltbericht entsprechend dargestellt.



Entwurf des Bebauungsplanes

Nach der Abstimmung mit dem ZAR wird eine oberflächennahe Ableitung des Oberflächenwassers nicht zugelassen. Deshalb wurden die Grünstreifen entlang der Straßen, die primär der Versickerung und Entwässerung dienen sollten, zugunsten der Wohnbebauung gestrichen. Weitere kleine Änderungen ergaben sich durch das Regenwasserbewirtschaftungskonzept.

Des Weiteren wird jetzt nur noch auf dem Flurstück 21/1 ein Bebauungsplan in zweiter Reihe zugelassen. Die Teilgrundstücke mit den Flurstücksnummern 22 und 23 werden in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern als Grünfläche in Kombination mit Anlagen zur Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 2,86 ha. Es sind nun ca. 18,7 ha Wohnbaufläche mit ca. 36 Grundstücken festgesetzt. Der Gemeinderat hat nach intensiver Diskussion eine Zulassung von Hausgruppen abgelehnt, da hierfür kein Bedarf vorliegt, obwohl diese Bauformen günstiges Bauland ermöglichen, sich positiv auf den Energiebedarf auswirken und schonender mit dem Boden umgehen. Die Gemeinde möchte jedoch eine ortsangepasste Bebauung ermöglichen. Reihenhäuser würden in Eppelsheim städtebaulich als Fremdkörper wirken und werden deshalb ausgeschlossen. Die Größe der Grünflächen inklusive Versickerungsflächen beträgt 0,48 ha, die der Verkehrsfläche inklusive Bestand ca. 0,55 ha.



4. Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

Auf der Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes und der entsprechenden erläuterten Änderungen wurden folgende Festsetzungen für den Bebauungsplan getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1:

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insgesamt werden zwei Wohngebiete (WA 1 bis WA 2) ausgewiesen. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Höhenfestsetzungen und die Bauweise.

Im Bereich WA (Allgemeines Wohngebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Damit wurden für den Bebauungsplan folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (wie z. B. Kindergarten).

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht zugelassen.

Damit möchte die Gemeinde in Anlehnung an die beiden benachbarten Wohngebiete das Baugebiet fortentwickeln. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den Nutzungen gemäß BauNVO. Die nicht zugelassenen Nutzungen würden die Wohngebiete zu sehr stören. Es dient auch dazu, den Ziel- und Quellverkehr zu minimieren. Zudem sind die ausgeschlossenen Nutzungen im ausreichenden Maß in der Gemeinde bzw. im näheren Umfeld vorhanden, sodass die Versorgungssicherheit gewährleistet ist.

Damit fügt sich das geplante Neubaugebiet gut in die umgebende Bebauung ein und entspricht auch der dörflichen Eigenart der Gemeinde.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 2) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Dabei werden für die Gebiete WA 1 bis WA 2 eine GRZ mit maximal 0,4 und eine GFZ mit maximal 0,8 festgesetzt.



Damit wird eine ausreichende Verdichtung ermöglicht, die zum einen schonend mit Grund und Boden umgeht, sodass keine weiteren Flächen im Außenbereich für eine Wohnnutzung in Anspruch genommen werden müssten. Zum anderen dient sie dazu, eine relativ offene Bebauung zu ermöglichen, um ausreichend Grünflächen auf den einzelnen Grundstücken entwickeln zu können, was sich wiederum positiv auf das Klima auswirkt. Zudem bestehen somit auch ausreichend Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Firsthöhe bzw. maximalen Höhe baulicher Anlagen gesteuert.

Gemäß § 9 Abs. 3 wird für die Hauptgebäude in den Gebieten WA 1 bis WA 2 die maximale Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgelegt:

- Hauptgebäude (WA 1):	maximal	9,50 m
- Hauptgebäude (WA 2):	maximal	10,50 m

Als Bezugshöhe wird die Straßenachse definiert. Ein entsprechender Höhenplan, aus dem die NN-Höhen entnommen werden können, liegt den Unterlagen bei. Mit diesen Höhenfestsetzungen sollen ausreichend Möglichkeiten für eine maximal 2-geschossige Bauweise inklusive Dachaufbau ermöglicht werden. Dabei wird erreicht, dass sich das Gebiet an der Topografie orientiert. Um bei diesem leicht hängigen Gelände jedoch für die oberhalb der Grundstücke liegenden Grundstücke etwas mehr Spielraum in der Höhenfestsetzung geben zu können und damit sich die Gebäude an die bestehende Topografie anpassen, wurden diese 1,00 m höher zugelassen.

Auch damit orientiert sich die geplante Bebauung gut an die angrenzende Bebauung, sodass sich das geplante Gebiet städtebaulich gut in die bestehende Ortslage integriert.

4.3 Bauweise

Zu I.2:

In den Plangebieten WA 1 und WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Damit möchte die Gemeinde ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern zulassen, wobei den Doppelhäusern der Vorzug zu geben ist, da diese flächenschonender und gerade auch im Hinblick auf die Energieversorgung effektiver sind als das freistehende Einfamilienhaus. Das freistehende Einfamilien- oder Doppelhaus verbessert zudem den Übergang in die Landschaft und lässt eine bessere Durchlüftung auch der bestehenden Bebauung zu.



4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass eine optimale Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Im zentralen Freibereich wurde parallel zum Grünstreifen ein Bereich festgesetzt, in dem die bauliche Nutzung ausgeklammert ist, um somit die Frischluftzufuhr und mögliche Gefahren durch Starkregenereignisse zu minimieren, sodass hier ein freier Korridor verbleiben kann. Er kann aber als private Grünfläche genutzt werden. Ansonsten orientieren sich die Abstände der Baugrenze an den Bestimmungen des Grenzabstandes der Landesbauordnung.

4.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist freigestellt. Eine Südausrichtung optimiert jedoch die Nutzungen der Sonnenenergie, was aber aufgrund der aktuellen Technik keine Grundvoraussetzung mehr darstellt. Damit möchte die Gemeinde den Grundstückseigentümern ebenfalls eine optimale Orientierung der Gebäude auf dem Grundstück ermöglichen.

4.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Zu I.5:

In den Gebieten WA 1 bis WA 2 sind die oberirdischen als auch die unterirdischen Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 5,00 m von der hinteren Grundstücksgrenze einhalten, um den Nachbartschutz zu gewährleisten. In dem zentralen Grünstreifen (Grünfläche Nr. 4), der von Norden nach Süden verläuft, wurde zusätzlich ein Bereich festgesetzt, in dem bauliche Anlagen grundsätzlich nicht zugelassen sind. Dieser dient der Frischluftzufuhr und zum Schutz vor Starkregenereignissen, kann und sollte aber mit Gehölzen begrünt werden.

Auch mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde eine optimale Nutzung der Grundstücke ermöglichen, um somit auch eine Optimierung der Nebenanlagen mit den Nachbargrundstücken zu ermöglichen, was sich wiederum auch positiv auf den Klimaschutz auswirkt, in dem eine intensive Durchgrünung erreicht werden kann.



4.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6:

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dabei ist die Hauptachse die Planstraße A mit 6,00 m festgesetzt, wobei Teilabschnitte der Landstraße B, D und E mit einer Breite von 6,50 m vorgesehen werden, die in einem bis zu 3,50 m schmalen Bereich als Ringverbindung fortgesetzt werden. Hier ist allerdings dann nur ein Einbahnverkehr möglich. Die Verkehrsänderungen wurden so bemessen, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug hier durchfahren kann.

Die kurzen Stichstraßen (Planstraßen H und I) wurden mit einer Breite von lediglich 3,50 m festgesetzt. Diese ist ausreichend groß, um die wenigen Grundstücke an die Verkehrsfläche anbinden zu können und minimiert den Flächenverbrauch und die Versiegelung. Das bedeutet allerdings, dass für die Müllentsorgung der Müll zur Planstraße A gebracht werden muss, weil diese Stichstraße von den Müllfahrzeugen nicht angefahren werden dürfen.

Eine Breite von 6,00 m/6,50 m für die Planstraßen ermöglicht es auch, zusätzlich durch Straßenbäume eine Verschattung der Verkehrsanlagen zu ermöglichen, ohne den Verkehr zu stark einzuschränken. Allerdings wird die Verkehrsfläche mit einem hohen Aufenthaltscharakter versehen, was durch gestalterische Mittel erreicht werden kann. Somit wird den Fahrradfahrern und den Fußgängern der Vorrang gegenüber dem Pkw-Verkehr eingeräumt und somit die Verkehrsgeschwindigkeit reduziert und dadurch die Verkehrssicherheit erhöht. Das Ganze wird durch die kleineren Aufweitungen und Plätze unterstützt, die eine zusätzliche gestalterische Aufwertung des Plangebietes ermöglichen.

Die ursprüngliche Planungsidee der oberflächennahen Bewirtschaftung und Abteilung von Oberflächenwasser in Grünstreifen entlang der Straßen wurde von dem abwasserbeseitigungspflichtigen ZAR abgelehnt.

4.8 Anzahl der Wohnungen

Zu I.7:

Für die Wohngebiete WA 1 bis WA 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Gebäude auf zwei begrenzt.

Damit möchte die Gemeinde auch Zweitwohnungen/Wohneinheiten ermöglichen, um z. B. auch ein Mehrgenerationenwohnen zu unterstützen. Eine Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten dient auch der Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs, da eine übermäßige Ausnutzung der einzelnen Grundstücke damit unterbunden wird und somit der Ziel- und Quellverkehr sich entsprechend minimiert.



4.9 Mindestgröße der Grundstücke

Zu I.8:

Für die Wohngebiete WA 1 bis WA 2 wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 300 m² festgesetzt.

Damit soll vermieden werden, dass noch mehr Einzelgrundstücke durch Teilung von Grundstücken eine zu hohe Verdichtung zulässt und der offene Charakter des Baugebietes damit gesichert werden kann.

4.10 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien

Zu I.9:

Die Festsetzung zur Installation von Mindestflächen von Photovoltaikanlagen auf den baulichen Anlagen auf den Grundstücken orientiert sich auch an dem Landessolargesetz Rheinland-Pfalz. Damit möchte die Gemeinde erreichen, dass jedes Grundstück ein Teil seines Strombedarfs selbst erzeugen kann, was zu einer Reduzierung der Stromerzeugung durch fossile Brennstoffe (Kohlekraftwerke, Gaskraftwerke) führt. Dabei wird aber ausreichend Spielraum eingeräumt, die Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen auf dem Grundstück unterzubringen. Damit will die Gemeinde ihren Beitrag zum Klimaschutz beisteuern, da bislang noch keine gesetzliche Regelung und Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen bei Neubauten besteht. Die Installation von Photovoltaikanlagen dient der nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und entspricht somit den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien. Das Land Rheinland-Pfalz fordert den Ausbau regenerativer Energien. Dabei kann zur Schonung des Außenbereiches auch im Innenbereich auf den Gebäuden entsprechende Solaranlagen installiert werden. Die für die solare Nutzung geeigneten Dachflächen sind im Sinne des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten (das Landessolargesetz (2023) schreibt jedoch keine Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen für Wohngebäude vor, sondern lediglich für Gewerbebauten, es ist aber im Sinne auch für Wohnbebauung nutzbar). Dabei werden Teile der Dachflächen ausgeschlossen, die z. B. für größere Dachfenster oder sonstige Dacheinbauten genutzt werden. Damit möchte die Gemeinde aber möglichst viele Flächen innerhalb des Baugebietes für die Nutzung regenerativer Energiequellen nutzen, die ohnehin die Fläche versiegeln und nur zum Wetterschutz dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Errichtung von Stromspeichern eine verbesserte Nutzung des Stroms auch bei Nacht möglich ist, was somit den Autarkiegrad des Wohnhauses erhöht und die Stromnetze entlastet. Auch sollte die Nutzung der Batterie der Elektroautos, sofern dies technisch möglich ist, berücksichtigt werden, was bei der Erschließung der Gebäude beachtet werden sollte (z. B. ausreichend Leerrohre vorsehen).

Wirtschaftlich erzeugt die Errichtung von Photovoltaikanlagen zunächst Mehrkosten, die sich jedoch durch die Einsparung von Energiekosten je nach Anlage in mehreren Jahren amortisiert.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der regenerativen Energien wird auch in anderer Weise zugelassen, um somit dem Bauherrn mehr Spielraum bei der Errichtung und Nutzung von Photovoltaikanlagen zu ermöglichen. Zudem ist auch eine Kombination mit Dachbegrünung zulässig und ausdrücklich empfohlen, da sich herausgestellt hat, dass eine Dachbegrünung unter PV-Modulen zu einem besseren



Wirkungsgrad, vor allem im Sommer führt, da durch die Verdunstungskälte der Dachbegrünung sich die Module nicht so sehr erhitzen als bei einem herkömmlichen Dach.

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II.:

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen zum einen der Gestaltung des Wohngebietes, um eine bessere Integration in die umgebende Bebauung zu erreichen. Zum anderen sollen weitere Maßnahmen zum Klimaschutz damit erreicht werden, in dem z. B. Dachbegrünung festgesetzt werden. Eine Dachbegrünung dient zum einen einer verbesserten Biodiversität, vor allem auch für Insekten. Zum anderen kann bei Dachbegrünung Regenwasser gespeichert und zurückgehalten werden, was wiederum zur Entlastung der Regenwasseranlagen und der Gewässer führt, um die Hochwassergefahr zu reduzieren. Das funktioniert am besten bei Flachdächern, die deshalb zugelassen werden. Zum anderen hilft eine Dachbegrünung auch dazu, die Gebäude besser vor großen Außentemperaturen zu schützen, da die Verdunstungskälte hier eine starke Aufheizung, wie beim herkömmlichen Dach, verhindert. Auch eine Fassadenbegrünung kann ihren Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas leisten und schützt ebenfalls die Gebäude vor hohen Außentemperaturen, was jedoch nur empfohlen wird.

Es wird eine Mindestbepflanzung als Extensivbegrünung festgesetzt, die auch bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen möglich ist und Photovoltaikanlagen durch die Verdunstungskälte zudem unterstützt. Eine Mindestsubstratdicke wird festgelegt, um auch ausreichend Volumen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser zu erreichen, gleichzeitig soll aber auch eine überhöhte finanzielle Belastung wegen höherer Anforderung an die Statik vermieden werden. Dabei wird empfohlen, die Substratdicke so dick wie möglich umzusetzen (20 bis 30 cm), um möglichst viel Regenwasser speichern zu können.

Die Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen soll nicht nur eine gestalterische Regelung darstellen, sondern sie dienen auch dazu, dass anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickern zu können. Auch sollen sie die in Mode gekommenen Stein- und Schottergärten verhindern, die je nach Material zu einer weiteren Aufheizung des Kleinklimas führen und für Insekten und Vögel kein adäquater Ersatz für den entfallenen Freiraum bieten.

4.12 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

Die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowohl im öffentlichen Bereich als auch auf den privaten Grundstücksflächen dienen dazu, den durch das Baugebiet geschaffenen Eingriff in Natur und Landschaft durch die Versiegelung durch Straßen, Gebäude, Zuwegungen und Nebenanlagen einen ausreichenden Ausgleich zu schaffen, zum anderen soll durch eine Eingrünung im Baugebiet eine höhere Verschattung und Verdunstungskälte erreicht werden, was sich positiv auf das Kleinklima auswirkt. Auch für die Wasserwirtschaft bedeuten Pflanzen eine höhere Verdunstungsmöglichkeit und somit bessere Rückhaltung vor Ort. Für die Tier- und Pflanzenwelt wird die Durchgrünung des Baugebietes eine große Verbesserung gegenüber der derzeit ausgeräumten Landschaft darstellen, was einen Teil der Versiegelung kompensieren wird. Zudem wird externer Ausgleich erforderlich, um den Eingriff vollständig kompensieren zu können. Dabei



wird auf das Ökokonto der Gemeinde Eppelsheim zurückgegriffen. Die in einer Bestandsaufnahme festgestellten Hartgräser werden durch entsprechende Maßnahmen und Neuaussaat auf der externen Ausgleichsfläche sichergestellt. Die gesamten Maßnahmen sind detailliert in den Textlichen Festsetzungen vorgegeben und im Umweltbericht und im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung ausreichend dargestellt.

Planungsrelevante Arten wurden vor Ort ebenfalls keine vorgefunden, die das Plangebiet in den Verbotstatbestand planen würde, was zu verhindern wäre. Deshalb sind keine artenspezifischen Maßnahmen erforderlich. Auch die vermuteten Zauneidechsen konnten vor Ort nicht festgestellt werden.



5. Erschließung

Im Kapitel 3 Städtebauliches Konzept wurde bereits die innere Erschließung erklärt. Es sind zwei kleinere Ringstraßen sowie zwei kurze Stichstraßen im Zielkonzept geplant. Die Verkehrsanlagen sind mit 6,00 m bzw. 6,50 m Breite ausreichend dimensioniert, um auch den Begegnungsverkehr Pkw-Lkw zu ermöglichen. Die Ringerschließung im nördlichen Bereich wird als eine Einbahnstraße mit einer maximalen Breite von 3,50 m vorgesehen, um mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Verkehrsanlagen wurden so dimensioniert und zugeschnitten, dass eine Befahrung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug und auch Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. Die übrigen Flächen, die sich nicht unmittelbar an dieser Haupteerschließungsanlage befinden, werden durch kurze Stichstraßen mit einer maximalen Breite von 3,50 m ausgeführt. Hier ist jedoch ein Wenden mit Müllfahrzeugen nicht möglich. Die Verkehrsflächen werden entsprechend mit der Versorgungsinfrastruktur ausgestattet. Die Verkehrsanlagen sind ausreichend breit bemessen, damit diese Leitungen dort untergebracht werden können.

Die Regenwasserbewirtschaftung sieht vor, dass zunächst das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zu sammeln ist. Dabei kann durch eine Dachbegrünung eine Rückhaltung und Bewirtschaftung des Oberflächenwassers bereits auf den Dächern erfolgen und zu einer Reduzierung des Oberflächenabflusses führen. Das Oberflächenwasser ist dann vorzugsweise in Regenwasserzisternen zu sammeln und für die private Nutzung zur Verfügung zu stellen. Ein Überlauf aus den Zisternen kann dann auf privat angelegten Rasenmulden erfolgen. Ein Notüberlauf soll dann im aktuellen Konzept über einen Regenwasserkanal in den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die Entwässerung der Verkehrsanlagen erfolgt ebenfalls über diesen Regenwasserkanal. Die Regenwasserkanäle werden einem Regenrückhaltebecken in der Mitte und in der südöstlichen Ecke zugeleitet, wo es verdunsten kann. Diese Becken entleeren dann in den vorhandenen Graben, der nach Süden zum Böllenbach führt. Eine entsprechende Abstimmung erfolgte bereits mit dem ZAR.

Die sonstigen Erschließungen mit Trinkwasser, Löschwasser, Strom, Gas und schnelles Internet können über die bestehende und vorhandene Infrastruktur erfolgen. Die Stromversorgung ist über die bereits vorhandene Trafostation am Südrand des Plangebietes sichergestellt. Inwiefern auch ein Laden von E-Autos möglich ist, ist zu prüfen. Langfristig ist es sinnvoll, die Pkws über die eigene PV-Anlage und Batteriespeicher zu laden, um das Netz zu entlasten. Bei der Wasserversorgung kann aufgrund der Druckverhältnisse nicht immer in Obergeschossen ein ausreichender Druck gewährleistet werden, deshalb sind in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken unter Umständen bauseitige Druckerhöhungsanlagen erforderlich.

Eine fußläufige Anbindung in dem Außenbereich kann durch Fußwege über die Grünflächen erfolgen. Ansonsten sind die Verkehrsflächen so geplant, dass sie über eine gestalterische Aufenthaltsqualität verfügen, was zu einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit führt und somit die Sicherheit auch für die Fußgänger verbessert. Ansonsten ist das Baugebiet über die vorhandenen Verkehrsanlagen zur Ortsmitte gut angebunden. Somit ist die Ortsmitte mit Rathaus, Kindergarten und Gemeindehaus an der Sporthalle, Sportplatz sowie die Bushaltestelle in der Bahnhofstraße gut und bequem fußläufig erreichbar.

Auch der Bahnhof Eppelsheim im Süden der Gemeinde ist in 12 min fußläufig erreichbar.



Um die zukünftige Versorgung mit Primärenergie (Heizung, Warmwasserversorgung) zu unterstützen, wurde geprüft, ob ein Kalte-Nahwärmenetz errichtet werden soll, um die Effektivität von Wärmepumpen für die Primärenergieversorgung zu unterstützen und auch im Sommer für entsprechende Kühlmöglichkeiten zu sorgen. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde diese Idee verworfen. Jeder Hauseigentümer muss aufgrund der gesetzlichen Regelung (GEG ab Januar 2024) jede neue Heizung 65 % aus regenerativen Energien nutzen. Ob dabei eine effektive Sole-Wasser-Wärmepumpe genutzt werden soll, mit einer eigenen Wärmesonde ist von jedem Bauherrn selbst zu prüfen. Damit werden zukünftig in Wohnhäusern Wärmepumpen die Primärenergieversorgung sicherstellen.

Hinsichtlich der Elektromobilität sind hier keine zentralen Maßnahmen vorgesehen. Hier sollte jeder individuell auf seinem Grundstück die entsprechenden Vorkehrungen schaffen, um das Laden der Pkw zu ermöglichen. Die Nutzung von Photovoltaikanlagen wird auf den Dächern auch in Kombination mit Dachbegrünung dringend empfohlen bzw. ein Mindestmaß vorgeschrieben, um somit die Nutzung der Sonnenenergie für die Stromversorgung zu ermöglichen. Mithilfe von Batteriespeichern kann der Autarkiegrad erhöht werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Abwassernetz in der Gemeinde Eppelsheim. Die Kläranlage Worms hat hier genügend Kapazitäten frei, um das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet aufzunehmen und entsprechend zu reinigen.



6. Auswirkungen des Baugebietes

Durch das Baugebiet werden bislang offene Freiflächen, die jedoch überwiegend landwirtschaftlich (Weinbau) intensiv genutzt werden, zukünftig durch Verkehrsanlagen und durch Gebäude und sonstige bauliche Nebenanlagen überbaut und somit dauerhaft versiegelt. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wurde bilanziert und es sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausgleichen zu können. Dabei wurden Maßnahmen im Baugebiet festgesetzt. Da dies nicht ausreicht, wird für weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf das Ökokonto der Gemeinde zurückgegriffen sowie eine gemeindeeigene Fläche als Ausgleichsfläche festgesetzt. Es wurden im Bebauungsplan Grünflächen im Plangebiet vorgesehen, um zum einen das Oberflächenwasser bewirtschaften zu können und um Bäume anpflanzen zu können, was durch die Verschattung der Verkehrsanlagen ebenfalls zu einer Reduzierung der Temperaturen im Sommer führen kann. Zusätzlich wird empfohlen, eine Dachbegrünung vorzunehmen, was sich ebenfalls positiv sowohl auf den Wasserhaushalt als auch auf das Kleinklima und die Biodiversität auswirkt.

Da sich das Plangebiet größtenteils auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet, ist der Eingriff in Natur und Landschaft als eher gering zu beurteilen. Die Details sind der Bilanzierung im Umweltbericht zu entnehmen. Im Umweltbericht ist der Eingriff in Natur und Landschaft sowie der Ausgleich des Eingriffes detailliert dargestellt. Auch die Ersatzmaßnahme für das vorhandene "Hartgras" ist formuliert. Die artenschutzrechtlichen Aspekte werden untersucht und die Anregungen und Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren beachtet.

6.1 Auswirkungen auf den Immissionsschutz

Durch das geplante Baugebiet wird zusätzlicher Verkehr indiziert, der über die vorhandenen Verkehrsstraßen abgeleitet werden muss. Der Bahnhof als auch die Bushaltestelle, die die Anbindung an den ÖPNV gewährleisten, sind nur über die Ortslage von Eppelsheim erreichbar. Dies kann jedoch bequem fußläufig erfolgen, sodass auf die Nutzung des Pkws verzichtet werden kann, um Schulen oder Arbeitsplatz zu erreichen. Die Anbindung über den ÖPNV ist als sehr gut zu bezeichnen, sodass Alzey mit seinem Schulzentrum und Einzelhandelsangebot gut erreichbar ist. Auch die Arbeitsplatzschwerpunkte im Mainzer und Frankfurter Raum sind über den schienengebundenen ÖPNV damit gut erreichbar. Trotzdem wird durch das neue Baugebiet zusätzlicher Verkehr indiziert. Dieser kann jedoch über drei bestehende Verkehrsstraßen innerörtlich abgeleitet werden, wobei sowohl über Eppelsheim als auch über Hangen-Weisheim die Anschlussstelle Gundersheim an die Bundesautobahn A 61 gut erreichbar ist, sodass sich auch hier der Ziel- und Quellverkehr entsprechend aufteilen wird.



Gemäß einer vereinfachten Berechnung der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen von 2006 zur Schätzung des Verkehrsaufkommens in Gebietstypen wurde bei 36 maximal möglichen Grundstücken und 54 Wohneinheiten und einer Einwohnerbelegung von 2,1 Einwohner/Wohneinheit unter Berücksichtigung von Besuchern, Bewohnern, Beschäftigten und Wirtschaftsverkehr 156 Kfz-Fahrten/d berechnet. Dabei kann im Tageswert von einem Durchschnitt von 8 Kfz-Fahrten/h ausgegangen werden. In der abendlichen Spitze zwischen 16:00 Uhr und 18:00 Uhr muss mit einem Anteil von 16 Kfz-Fahrten/Spitzenstunde gerechnet werden. Da sich der Verkehr auf drei Straßen aufteilen wird, wird sich die Verkehrsbelastung entsprechend verteilen. Bei einer Annahme, dass sich 50 % des zusätzlichen Verkehrs durch die Ortslage von Eppelsheim bewegt, wurde der Lärmpegel im vereinfachten Verfahren nach RLS'90 berechnet. Dabei ergeben sich bei einer DTV von 78 Kfz/24 h bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h und einem Abstand des Immissionsortes von der Mitte des Fahrstreifens von 6,00 m ein zusätzlicher Lärmpegel von 47,6 dB(A) tags und 37,6 dB(A) nachts. Damit liegen diese zusätzlichen Belastungen weit unter den Grenzwerten der DIN 18005 mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Somit ist durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete bzw. der betroffenen Ortslagen zu rechnen.

Da auch die K 27 (Hangen-Weisheimer Straße) über eine Verkehrsbelastung von 794 Kfz/24 h verfügt, kann aufgrund des erhöhten Abstandes zum geplanten Baugebiet ebenfalls mit keinen Beeinträchtigungen gerechnet werden. Sonstige Immissionsquellen, die sich negativ auf das Plangebiet auswirken könnten, sind im Umfeld nicht vorhanden. Die Halle südwestlich des Plangebietes wird derzeit (2023) für Wohnzwecke genutzt.

Etwasige Beeinträchtigungen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen, z. B. durch Abtritt beim Herbizid-Einsatz, kann durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen sowohl auf den öffentlichen Grünflächen, die sich am Rand zu den landwirtschaftlichen Flächen befinden, als auch auf den privaten Grünflächen minimiert werden. Gleiches gilt für eine eventuelle Staubbelastung bei der Bewirtschaftung der Fläche.

Auch vom im Süden befindlichen Sportplatz der Gemeinde Eppelsheim ist aufgrund der Entfernung mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

6.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Aufgrund der Größe und der betroffenen Eigentümer bzw. landwirtschaftlichen Nutzer ist ebenfalls mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Durch das geplante Baugebiet gehen insgesamt ca. 1,9 ha landwirtschaftliche Fläche verloren. Aufgrund der Größe ist deshalb kaum mit negativen Auswirkungen für landwirtschaftliche Betriebe zu rechnen. Sollten die betroffenen Betriebe Ersatzflächen benötigen, ist die Gemeinde gerne bereit, hierbei zu unterstützen. Um die Zugänglichkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiter nutzen zu können, wurde in der nördlichen Grünfläche bereits eine Verbindungsspanne zwischen den landwirtschaftlichen Wegen mit berücksichtigt.

Auch wurde keine weitere landwirtschaftliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen genutzt, da zum einen eine Abbuchung aus dem Ökokonto erfolgt, zum anderen eine gemeindeeigene Fläche als Ausgleich genutzt wird. Die Flächen sind als Rebflächen angelegt und dienen somit nicht der Nahrungsmittelproduktion.



6.3 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch das Plangebiet werden zukünftig bislang offene unversiegelte Flächen versiegelt und somit eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers verhindert. Trotzdem soll gemäß dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept der größte Teil des anfallenden Oberflächenwassers dezentral bewirtschaftet werden. Der wasserrechtliche Ausgleich wird über vorhandene Rückhaltegräben erbracht. Lediglich bei größeren Regenereignissen ist zu erwarten, dass das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gebiet abgeleitet wird, was auch bereits in den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ebenfalls der Fall ist. Entsprechende Einlaufbauwerke für das Außeneinzugsgebiet sind bereits vorhanden. Probleme sind keine bekannt.

Es wurde eine zentrale Grünfläche festgesetzt, über die bei Starkregenereignissen das wild abfließende Oberflächenwasser (Sturzfluten) nach Süden abgeleitet wird. Die angrenzende Wohnbebauung muss das entsprechend beachten und eigenverantwortlich Maßnahmen zum Schutz des Wohneigentums vor eindringendem Wasser schaffen.

6.4 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Die Gemeinde Eppelsheim möchte ein Baugebiet entwickeln, was in der Regel überwiegend durch junge Familien genutzt wird, da aufgrund der derzeitigen Nachfragesituation überwiegend Nachfragen aus der Gemeinde erfolgen, kann die Gemeinde auch in Zukunft auf die Jugend ihrer Gemeinde in Bezug auf Vereinsleben und Ehrenamt, wie Feuerwehr, zählen. Ein Abzug der Jugend wird durch das neue Baugebiet somit vermieden und die Jugendlichen werden weiterhin an die Gemeinde gebunden. Zudem wird durch junge Familien auch der Nachwuchs gefördert, sodass auch der Kindergarten der Gemeinde Eppelsheim einen weiteren Bedarf hat. Insgesamt wirkt sich das auch auf die Ausstattung der Gemeinde mit Vereinen und Gemeinbedarfsausrichtungen positiv aus, die dann auch langfristig genutzt werden und das Gemeinschaftsleben in der Gemeinde Eppelsheim fördern.

6.5 Auswirkungen während der Bauphase

Während der Erschließungsarbeiten ist mit verstärkten Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Es soll deshalb versucht werden, die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege für den Baustellenverkehr zu nutzen, um die Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebäude und Anwohner zu minimieren. Allerdings ist dies nur eine temporäre Belastung und wird sich nach Beendigung der Erschließungsarbeiten und der Hochbauarbeiten wieder entsprechend reduzieren.

6.6 Beabsichtigte Überplanung/Außerdienststellung von Wirtschaftswegen

Bei Wirtschaftswegen, die in einem Flurbereinigungsverfahren entstanden sind, sind die Regelungen des jeweiligen Flurbereinigungsplanes zu beachten. Daher muss grundsätzlich eine Außerdienststellung bzw. eine Änderung des flurbereinigungsrechtlichen Sonderregimes immer dann erfolgen, wenn diese Wege mit einem Bebauungsplan überplant werden sollen, unabhängig davon, ob sie künftig wieder als Wirtschaftswege festgesetzt werden oder nicht.



Durch den Bebauungsplan soll die Außerdienststellung bzw. die Änderung des flurbereinigungsrechtlichen Sonderregimes der durch diese Planung berührten Wirtschaftswege erfolgen. Folgende Wirtschaftswegeparzellen, welche im Flurbereinigungsplan E656 aus dem Jahr 1952 und den Folgejahren entstanden sind, sollen überplant werden und dadurch ihren Rechtscharakter als Wirtschaftsweg verlieren:

Flur 13 Nr. 152, Nr. 153/2 (teilweise), Nr. 154/2 (teilweise), Nr. 192, Nr. 195, Nr. 198, Nr. 221

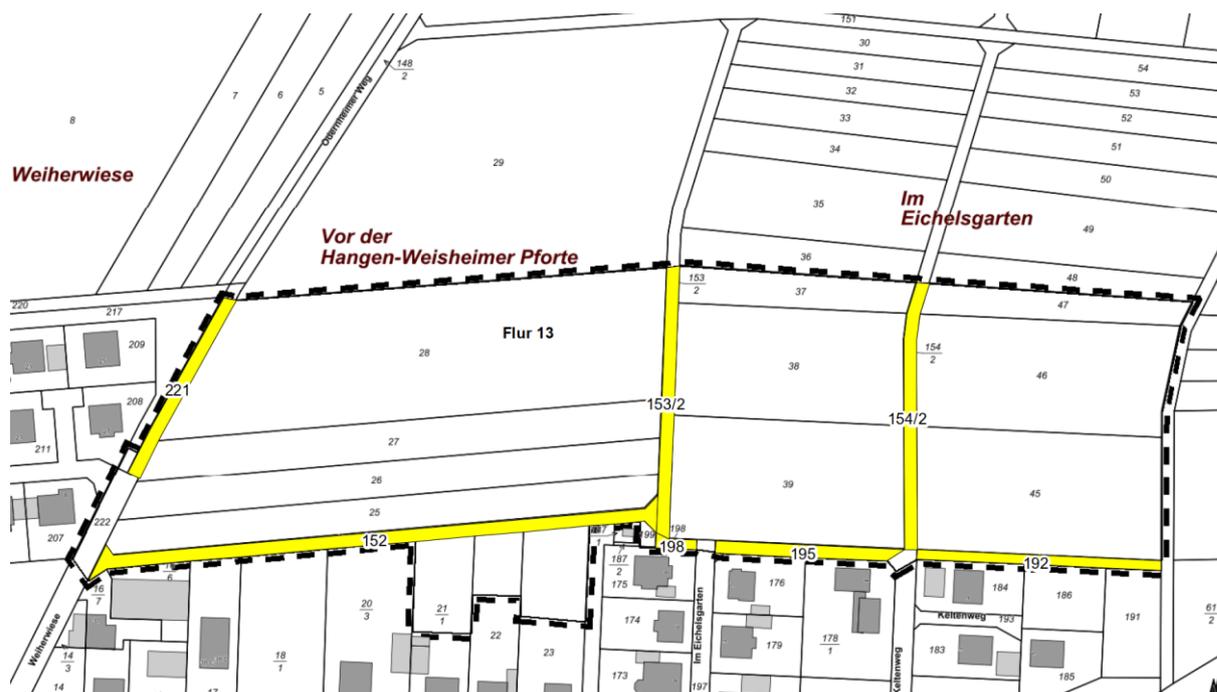


Abbildung 9 Darstellung der betroffenen Wirtschaftswege (gelb markiert)

Nr.	Flr.Nr.	Länge (ca.) [m]	Fläche (ca.) [m ²]
1	221	63,7	254,7
2	152	176,8	737,0
3	153/2	85,6	343,5
4	198	12,9	42,3
5	195	57,0	226,5
6	154/2	85,9	340,4
7	192	76,9	230,7

Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang das Bestandsinteresse der Teilnehmer der Flurbereinigung, insbesondere an einem durch einen Wirtschaftsweg vermittelten konkreten Erschließungsvorteil, mit den für die Änderung sprechenden öffentlichen oder sonstigen Belangen abzuwägen.

Die Ortsgemeinde Eppelsheim ist sich in diesem Zusammenhang bewusst, dass die Erhaltung der Wege für die ehemalige Teilnehmergeinschaft ein hohes Gut darstellt, nicht zuletzt, weil die Wirtschaftswege wesentlich über ihre Flächenabzüge ermöglicht wurden.



Dem steht jedoch die Aufstellung von Bauleitplänen der Gemeinde in eigener Verantwortung nach § 2 Abs. 1 BauGB entgegen, wonach Aufgaben der Bauleitplanung als kommunale Aufgaben der Selbstverwaltung der Gemeinde im Sinne des Art. 28 Abs. 2 S. 1 Grundgesetz (GG) zugeordnet werden. Der Kernbereich dieser Selbstverwaltung verlangt der Gemeinde ein bestimmtes Maß an Eigenentwicklung, die Möglichkeit des Ausgleiches unterschiedlicher Interessen der Grundstücksnutzung im Gemeindegebiet und eine ausreichende Finanzausstattung. Demgemäß hat die Gemeinde Gestaltungs- und Entscheidungsspielraum über die bauliche und sonstige Verwendung und Nutzung des Grund und Bodens ihres Gemeindegebietes, um ihr Hoheitsgebiet weiterzuentwickeln; vorliegend die Schaffung von Bauflächen für den Gemein- und Wohnbedarf, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Herstellung gesunder Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Dieser kommunalen Daseinsvorsorge kommt aus kommunaler Sicht ein ebenso hohes Gewicht zu.

Die Ortsgemeinde hat sich daher eingehend mit der Erforderlichkeit der betroffenen Wege für den landwirtschaftlichen Verkehr auseinandergesetzt und die Interessenslage an einem Fortbestehen des Weges wie folgt geprüft und abgewogen:

Flur 13 Nr. 152

Der betroffene Wirtschaftsweg wird lediglich als Zufahrt des Grundstückeigentümers Flur 13 Nr. 16/6 benutzt; begründet durch einen Sondernutzungsvertrag und kann keiner landwirtschaftlichen Nutzung zugesprochen werden, da der Weg bis auf die Zufahrt zum besagten Grundstück nahezu vollends zugewachsen ist und daher nicht entsprechend genutzt werden kann. Durch die Planungen soll der Wirtschaftsweg außerdienstgestellt werden, um diesen einer neuen Nutzung als allgemeine Wohnfläche planerisch festzusetzen.

Flur 13 Nr. 153/2 (teilweise), Nr. 154/2 (teilweise), Nr. 192, Nr. 195, Nr. 198

Die betroffenen Wirtschaftswege werden derzeit als Fahrwege für den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt. Durch die angehende Planung sollen die betroffenen Wirtschaftswege ihre Funktion als Wirtschaftsweg verlieren, um einer neuen Funktion zugeordnet zu werden. Die Wirtschaftswege Nr. 192, 195 und 198 werden zum einen als Anbindung und weiterführende Straßen der bisherigen Straßen "Im Eichelsgarten" und "Keltenweg" umgenutzt, um die Zufahrten zum geplanten allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen und zum anderen als Randeingrünung mit Versickerungsmöglichkeit durch anfallendes Oberflächenwasser. Demzufolge soll die Nutzung als rein landwirtschaftliche Wirtschaftswege aufgehoben werden, da die Zufahrten für den öffentlichen Verkehr vorgesehen sind. Durch deren Außerdienststellung erfolgt kein erheblicher Nachteil zu Lasten der Landwirtschaft, da diese die weiterhin unberührten landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes über die Wirtschaftswege Nr. 155/2 und 221 anfahren können.

Flur 13 Nr. 221

Dieser betroffene Wirtschaftsweg wird derzeit als Fahrweg zur Erreichung der nördlich liegenden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen genutzt. Diese Nutzung soll auch künftig unverändert beibehalten werden, weshalb dieses Wegestück im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Weg" festgesetzt wird. Ferner dient dieser Wirtschaftsweg und Nr. 155/2 als einzige Zuwegung zu den außerhalb des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.



Unter Berücksichtigung obiger Ausführungen soll die Außerdienststellung des flurbereinigungsrechtlichen Sonderregimes erfolgen. Das Interesse der Ortsgemeinde zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Entwicklung der Gemeinde wird höher gewichtet, zumal die künftig überplanten Wirtschaftswege teilweise als Verkehrsfläche weiterhin befahrbar sind und insbesondere durch den Wirtschaftsverkehr genutzt werden können. Ein Wegfallen des Wirtschaftsweges findet somit nicht statt, wodurch nach Auffassung der Ortsgemeinde keine schwerwiegenden Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten sind.



7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Eppelsheim möchte am nördlichen Gemeinderand zwischen bereits realisierten kleineren Neubaugebieten ein weiteres Neubaugebiet entwickeln, um der Nachfrage nach Bauland begegnen zu können. Zudem möchte die Gemeinde ein Angebot schaffen, um dem Nachwuchs der einheimischen Bevölkerung zu ermöglichen, in der Gemeinde Bauland zu finden. Die Gemeinde möchte sich eines Erschließungsträgers bedienen, der die gesamte Erschließung für die Gemeinde vornehmen wird und sich um die Planung und Ausführung kümmern soll. Negative Auswirkungen sowohl auf die ansässige Bevölkerung als auch auf Natur und Umwelt sind nur minimal und sind im Umweltbericht unter Berücksichtigung der Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erläutert.

Der Bebauungsplan grenzt im Westen an den Bebauungsplan "In der Weiherwiese" aus dem Jahr 2009 sowie im Süden an den Bebauungsplan "Hangen-Weisheimer Straße", 1. Änderung" aus dem Jahr 2003, die durch den Bebauungsplan "Teiländerung und Erweiterung Hangen-Weisheimer Straße" teilweise überlagert werden und den Bebauungsplan "Hangen-Weisheimer Straße, 1. Änderung" teilweise neue Nutzungen und Festsetzungen zulässt.

Die Gemeinde hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes (Zielkonzept) am 13.09.2022 einstimmig beschlossen und das frühzeitige Beteiligungsverfahren 2022 durchgeführt.

Am 11.09.2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes angenommen und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.



Aufgestellt:

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Januar 2024

Dipl.-Ing. H. Jopp



Anhang 1 Starkregenkarte



Anhang 2 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt durch Verkehrsbelastung