



## Beschlussvorlage 19-24/08/181

für die Sitzung	am	
Gemeinderat der Ortsgemeinde Eppelsheim	11.09.2023	öffentlicher Teil

### Tagesordnungspunkt Nr.

#### **Bebauungsplan "Teiländerung und Erweiterung Hangen-Weisheimer Straße" der Ortsgemeinde Eppelsheim**

##### **Abwägung**

##### **a) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

##### **b) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

#### Sachverhalt / Erläuterungen / Begründung / Rechtsgrundlage:

##### **a) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden zunächst die Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes „Teiländerung und Erweiterung Hangen-Weisheimer Straße“ der Ortsgemeinde Eppelsheim für einen Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, in der Zeit **vom 13.10.2022 bis zum 14.11.2022 (einschließlich)** ohne Beschlussfassung des Rats öffentlich ausgelegt. Um jedoch dem Willen des Gemeinderates Rechnung zu tragen wurde die Durchführung des Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB in nachfolgender Sitzung am 02.11.2022 vom Gemeinderat beschlossen und die Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes „Teiländerung und Erweiterung Hangen-Weisheimer Straße“ der Ortsgemeinde Eppelsheim für einen Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, **in der Zeit vom 24.11.2022 bis zum 02.01.2023 (einschließlich)** während der Dienststunden zur Einsichtnahme bei der Verbandsgemeinde Alzey-Land öffentlich ausgelegt. In diesem Auslegungszeitraum konnten die Planunterlagen auch auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Alzey-Land sowie über das zentrale Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz von jedermann eingesehen werden.

Der Beschluss über die Durchführung des frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 i.V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung der Planunterlagen wurde am **17.11.2022** im Nachrichtenblatt Nr. 46 der Verbandsgemeinde Alzey-Land öffentlich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen, welche im zuvor ohne Ratsbeschluss durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen sind, werden aufgrund der unveränderten Planunterlagen und der Wahrung der § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB ebenfalls in die Bearbeitung des Vorentwurfs berücksichtigt.

Folgende Stellungnahmen wurden im frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB **in der Zeit vom 13.10.2022 bis zum 14.11.2022 (einschließlich)** abgegeben.

## Privater Einwender

### Sachverhalt:

Der private Einwender gibt mit Schreiben vom 01.11.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

*ich bin Eigentümer des Flurstücks 16/6 im Flur 13. Das Grundstück ist mit einer Lagerhalle bebaut. Die Lagerhalle wurde vom damaligen Baustoffhändler Klemmer 1966 errichtet. Im Bebauungsplan ist keine Zufahrt zu meinem Grundstück vorgesehen. Dies ist unzulässig. Die beabsichtigte Schaffung eines Helikoptergrundstückes, also ein Grundstück, welches nur durch Betreten eines anderen Grundstücks erreicht werden kann, stellt ein schwerwiegender Eingriff ist meine Rechte als Eigentümer dar.*

*Ich fordere die Anbindung meines gewerblich genutzten Grundstücks an eine öffentliche Straße. Dabei muss die genehmigte gewerbliche Nutzung ausreichend berücksichtigt werden: So muss die Straße ausreichend breit und auch eine Wendemöglichkeit besitzen. Ein „einfacher“ Stichweg ist nicht ausreichend. Der zu schaffende Zugang zur Straße muss für LKW befahrbar sein und auch eine Rangiermöglichkeit für LKW muss geschaffen werden. Diesbezüglich sei auf die Baugenehmigung als „Baustofflager“ hingewiesen. Ich bitte um Eingangsbestätigung meiner Stellungnahme.“*

### Stellungnahme des Planungsbüros:

Die Anbindung der Halle an das öffentliche Straßennetz wird sichergestellt, die innere Erschließung ist jedoch vom Eigentümer selbst herzustellen. Es fand eine Abstimmung zwischen dem Erschließungsträger und dem Eigentümer statt.

### Stellungnahme der Verwaltung:

### Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

## **b) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 21.11.2022 wurden insgesamt 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 11 anerkannten Naturschutzvereine- und Naturschutzverbände über das frühzeitige Offenlegungsverfahren informiert und im vorgenannten Auslegungszeitraum gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Folgende Stellungnahmen wurden im frühzeitigen Behördenbeteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB **in der Zeit vom 13.10.2022 bis zum 14.11.2022 (einschließlich)** abgegeben.

**Nichtabwägungsrelevante Stellungnahmen, die keine redaktionelle Änderung begründen, erfolgten durch:**

Lfd. Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie Naturschutzvereine und -verbände	Mitteilung in Kurzform
1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	Keine Einwände
2.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V., Obermoschel	Keine Einwände oder Anregungen
3.	Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur, Obermoschel	Keine Einwände oder Anregungen
4.	EWR Netz GmbH, Alzey/Worms	Erhalt von Bestandsplänen, Netzauskunft, Beabsichtigung Leitungsverlegung

5.	Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen	Keine Bedenken, Plangebiet außerhalb des Netzgebietes
6.	Generaldirektion Kulturelles Erbes Rheinland-Pfalz – Erdgeschichte, Koblenz	Keine Bedenken, keine weitere Beteiligung am Verfahren
7.	Creos Deutschland GmbH, Homburg	Im Plangebiet keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine betreuten Anlagen vorhanden
8.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Kreuznach	Keine Bedenken, Empfehlung Abstandsweg von min. 3 Meter entlang nördlicher Grenze
9.	Struktur und Genehmigungsdirektion Süd – Gewerbeaufsicht, Mainz	Weder Bedenken noch Anregungen
10.	Forstamt Rheinhessen, Alzey	Keine Bedenken
11.	Verbandsgemeinde Monsheim, Monsheim	Keine Bedenken und/oder Anregungen
12.	Landesbetrieb Mobilität Worms, Worms	Keine Bedenken

**Abwägungsrelevante Stellungnahmen, die im Planverfahren zu beachten und in die Abwägung einzustellen sind erfolgten durch:**

### **1. EWR Netz GmbH, Alzey**

#### Sachverhalt:

Die EWR Netz GmbH, Alzey, gibt mit Schreiben vom 25.10.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

„*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*hiermit erhalten Sie die Planauskunft der EWR Netz GmbH, Bereich e-rp alt, über unsere Versorgungsleitungen in dem von Ihnen angegebenen Baubereich. Die Bestandsplanunterlagen werden unter Berücksichtigung des unten aufgeführten Freistellungsvermerkes, unserer Nutzungsbedingungen und unserer Datenschutzbestimmungen zur Verfügung gestellt.*

#### *Freistellungsvermerk:*

*Der Leitungsplan zeigt lediglich, dass in diesem Gebiet Leitungen der EWR Netz GmbH, Bereich e-rp alt vorhanden sind. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Es ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind. Darüber hinaus darf infolge von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass ab Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und ausschließlich für Leitungen der EWR Netz GmbH, Bereich e-rp alt. In konzessionierten Gebieten muss mit Leitungen und Kabeln anderer Unternehmen gerechnet werden, dort kann sich die Zuständigkeit für die Betriebs- und Netzführung kurzfristig ändern. Dargestellte Fremdleitungen sind nur ein Hinweis. Aktuelle Informationen zu den Leitungsbetreibern erhalten Sie bei der zuständigen Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung. Es muss immer damit gerechnet werden, dass ältere stillgelegte Leitungen vorliegen, die nicht im Bestandsplan dokumentiert sind. Stillgelegte Leitungen sind im Eigentum des Netzbetreibers und dürfen ohne Abstimmung mit diesem nicht entfernt oder verändert werden. Darüber hinaus ist es erforderlich, auf den anliegenden Grundstücken festzustellen, ob Hausanschlüsse bestehen. Die Lage der Einführungsstellen der Hausanschlüsse ist auszumessen. Wir weisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass in der Nähe von Versorgungsleitungen nur von Hand gearbeitet werden darf. Das gilt für den gesamten Bereich, in dem nach den vorstehenden Ausführungen mit Leitungen gerechnet werden muss. Im Bestandsplan sind Bereiche besonders gekennzeichnet, die derzeit in Bearbeitung sind oder für die Planungen bestehen. Wenn Ihr Baubereich von diesen Kennzeichnungen betroffen ist, muss vor Baubeginn eine Rücksprache mit dem Netzbetreiber erfolgen.*

Für Schäden, die durch Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, übernehmen Sie die Haftung.“

Stellungnahme des Planungsbüros:

Die Hinweise zu den bestehenden Leitungen und dem Freistellungsvermerk wird zur Kenntnis genommen und wird in der Erschließungsplanung beachtet. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

## **2. Wasserwerk Zweckverband Seebachgebiet, Osthofen**

Sachverhalt:

Dar Wasserwerk Zweckverband Seebachgebiet, Osthofen, gibt mit Schreiben vom 24.10.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Engelhardt,*

*wir bedanken uns für die Zusendung der Planunterlagen zu dem o.g. Verfahren. Die Erschließung des Bebauungsplanes „Teiländerung und Erweiterung Hangen-Weisheimer Straße“ ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:*

- *Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden*
- *auf den Leitungstrassen keine Baumpflanzung vorgenommen wird*
- *das DVGW Arbeitsblatt GW 125 eingehalten wird*
- *die Unterbringung der Leitungen gern. DIN 1998 in öffentlichen Verkehrsflächen möglich ist.*

*Bei Einhaltung ist die Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von zwei Stunden vorhanden. Im vorgenannten Gebiet steht ein Ruhedruck von ca. 3 bar zur Verfügung. Sollte ein höherer Druck erforderlich werden, so wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage nach DIN 1988 empfohlen*

*Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“*

Stellungnahme des Planungsbüros:

Die Hinweise zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Hinweise zur Erschließung sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Der Hinweis zur Löschwasserbereitstellung und zum Ruhedruck werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Zum Ruhedruck erfolgt folgender Hinweis ohne Festsetzungscharakter in den Textlichen Festsetzungen: „Der Ruhedruck im Baugebiet beträgt ca. 3 bar. Im Einzelfall, je nach Höhe der Wasserentnahme sollte bei größeren Druckbedarf eine Prüfung erfolgen und ist ggf. ein Druckerhöhungsanlage einzubauen. Das ist mit dem Wasserwerk Zweckverband Seebachgebiet in Osthofen abzustimmen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

### 3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz

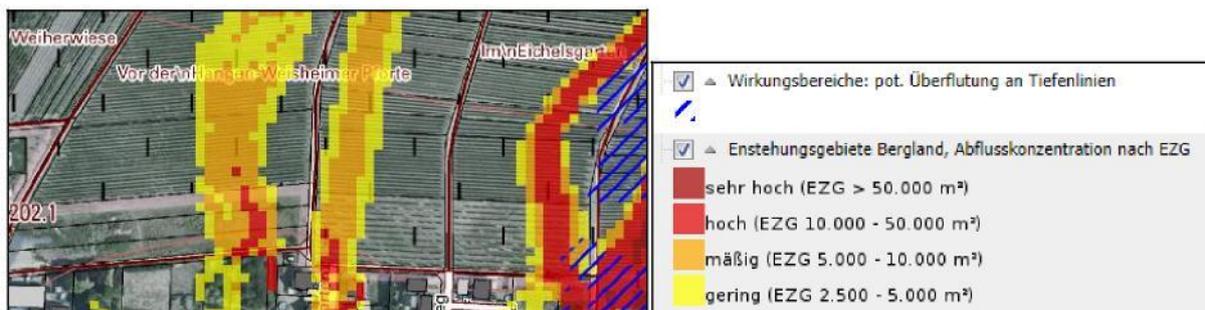
#### Sachverhalt:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz, gibt mit Schreiben vom 04.11.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

#### **„1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz**

*Auf großen Teilen der Fläche besteht die Gefahr von Sturzflutentstehungen nach Starkregenereignissen mit geringen bis hohen Abflusskonzentrationen. Diese Bereiche sollten frei von jeglicher Bebauung gehalten werden. Dies ist die einzige sichere Schutzmaßnahme gegen seltene Starkregenereignisse. Die in der Begründung genannten Becken südlich des geplanten Neubaugebietes bieten keinen Schutz für das Neubaugebiet. Zudem ist zu prüfen, wofür die bereits vorhandenen Becken hergestellt wurden und ob diese überhaupt für die Aufnahme von Abflüssen aus Starkregenereignissen nutzbar sind. Mögliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen dürfen nur dann umgesetzt werden, wenn Nachteile durch wild abfließendes Wasser gegenüber tiefer liegender Grundstücke ausgeschlossen sind (§ 37 Abs. 1 WHG). Von einer Bebauung der vom Starkregen betroffenen Flächen wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht **dringend abgeraten**.*

Das Sturzflutentstehungsgebiet ist auf der folgenden Karte dargestellt:



#### **2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**

##### 2.1 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

##### 2.2 Grundwassernutzung

Für den Planbereich sind hier keine Grundwassernutzungen (Brunnen) bekannt.

##### 2.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen

##### 2.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Da die Errichtung von Zisternen für die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung (u.a. für die Toilettenspülung) vorgeschlagen wird, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine **Anzeigepflicht** für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

### 2.5 Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Der Anschluss an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen des Wasserwerks Zweckverband Seebachgebiet ist grundsätzlich möglich, ggfs. sollten die Druckverhältnisse überprüft werden.

### 2.6 Regenerative Energie/Standortauswahlgesetz

Sollte der Einsatz regenerativer Energien für das evtl. vorgesehene Kalte-Nahwärme-netzvorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

## **3. Abwasserbeseitigung**

### 3.1 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen. Voraussetzung ist, dass dieses Gebiet über die aktuelle Einleiterlaubnis der Kläranlage abgedeckt wird.

### 3.2. Niederschlagswasser

Ich empfehle bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob der Boden/Untergrund eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Dies ist gerade im Hinblick der Planung für die Entwässerung der privaten Grundstücke mit Rückhaltung bedeutend. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen aus dem öffentlichen als auch dem privaten Bereich sollte zurückgehalten und möglichst versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen. Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen. Nur die breitflächige Versickerung über flache Mulden kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (tiefe Mulden und Becken, Rigolen, Schächte, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen. Ich weise darauf hin, dass Abflussverschärfungen gemäß den § 28 LWG zu erwarten sind, die zeit- und ortsnahe durch eine geeignete Maßnahme ausgeglichen werden müssen. Dieser zu erbringende Ausgleich, in der Regel für ein 20-jährliches Ereignis, kann auch durch eine ausreichende Bemessung der Versickerungsanlage oder Rückhaltebecken erfolgen.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass Flächen, die für die Versickerung / Rückhaltung vorgesehen sind, nicht gleichzeitig als landespflegerische Ausgleichfläche dienen dürfen. D. h. es dürfen darin keine Bäume, Sträucher, etc. angepflanzt werden. Es ist zudem sicher zu stellen, dass kein Außengebietswasser in die für das Niederschlagswasser vorgesehene Versickerungsfläche/Rückhalteflächen gelangt. Diese Flächen dienen der Niederschlagswasserentsorgung und sind Abwasseranlagen. Sie dienen nicht dem Rückhalt von Außengebietswasser. Dächer mit einer Neigung kleiner/gleich 15° sollten mindestens begrünt werden. Das wasserwirtschaftliche Ziel ist es durch Dachbegrünungen die Erwärmung zu mindern und das Speichervolumen der Gründächer zur Regenwasserrückhaltung zu nutzen. Das endgültige Entwässerungskonzept empfehle ich rechtzeitig vor Baubeginn mit meiner Dienststelle abzustimmen.

Noch ein Hinweis zur Gestaltung der Straßenführung im Baugebiet:

Das anfallende Wasser von extremen Niederschlagsereignissen, die größer als das Bemessungsereignis der Regenwasserkanäle ist, wird auf den Straßenflächen stehen bzw. abfließen. Hier sollten Straßenverläufe und Straßengefälle so gewählt werden, dass dieses Wasser schadlos zum nächsten Gewässer oder zu freiem Gelände hinabfließen kann.

## **4. Bodenschutz**

Der Planungsbereich (Gemarkung Eppelsheim, Flur 13, Flurstücke 28 etc.) ist im BODEN-INFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZ-KATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann. Sollten bei der Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten.

*Laut Begründung mit Stand vom Sept. 2022 wird der Planungsbereich überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Rebflächen). Sollte es sich um intensiven Weinbau handeln, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in Weinbergen, in denen Kupfer als Pflanzenschutzmittel ausgebracht wird/wurde, grundsätzlich mit hohen Bodengehalten an Kupfer zu rechnen ist.*

*Des Weiteren ist die Rede von der Nutzung zu Lagerzwecken. Sollten hier umweltgefährdende Stoffe gelagert werden/worden sein, wird um Mitteilung gebeten, um einschätzen zu können, ob hier eine Art Altstandort vorliegt oder nicht.*

*Der ca. 2,9 ha umfassende Planungsbereich ist zwar als Außenreserve im Modul RAUM + Monitor Bauflächenpotenziale angegeben, jedoch wird aufgrund der aktuellen, klimatischen Entwicklungen darauf hingewiesen, dass mit der geplanten Maßnahme Boden dauerhaft versiegelt wird. Das Schutzgut Boden wird dadurch unwiederbringlich zerstört.*

*Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.*

*Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden.“*

#### Stellungnahme des Planungsbüros:

##### Zu 1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz:

Die Hinweise zu den Sturzflutenstehungsgebieten werden zur Kenntnis genommen. Diese wurde in der Planung ausreichend berücksichtigt und zwischenzeitlich mit der SGD-Süd, im Zusammenhang mit dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept, abgestimmt. Es wurde ein zentraler Grünstreifen un randliche Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt, über die auch bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser ablaufen kann. Zudem werden Maßnahmen vorgesehen, damit auch bei Starkregen die wild abfließenden Oberflächenwasser umgelenkt werden, um sie von der zukünftigen Bebauung wegzuführen. Die Starkregenkarte ist in den Unterlagen bereits enthalten, In den Textlichen Festsetzungen wird unter allgemeine Hinweise nochmal darauf verwiesen.

##### Zu 2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung:

Die Hinweise zu 2.1 bis 2.6, dass hierzu keine Bedenken bestehen, werden zur Kenntnis genommen. Die allg. Hinweise zur Nutzung des Niederschlagswassers werden unter allg. Hinweise in den Textlichen Festsetzungen ergänzt. Die Hinweise zum Anschluss an das Trinkwassernetz und zur Regenerative Energien wird in der weiteren Erschließungsplanung geprüft.

##### Zu 3. Abwasserbeseitigung:

Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen und unter Hinweise in den Textlichen Festsetzungen ergänzt. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept liegt vor und wurde mit der SGD-Süd abgestimmt.

##### Zu 4. Bodenschutz:

Die Hinweise und dass das Plangebiet nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu einer möglichen Kupferbelastung durch den Weinbau wird zur Kenntnis genommen, gemäß Bodengutachten werden keine Grenzwerte überschritten. Bei den bestehenden Lagerflächen sind keine Lager mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Der Hinweis, dass keine Bedenken aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

##### Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

##### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

#### **4. Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen, Alzey**

##### Sachverhalt:

Das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen, Alzey, gibt mit Schreiben vom 15.11.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

*„Sehr geehrte Damen und Herren, zum o.g. Bebauungsplanentwurf gebe ich aus Sicht der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses beim Vermessungs- und Katasteramtes Rheinhessen-Nahe nachfolgende Stellungnahme ab:*

- 1. Sollte eine privatrechtliche Realisierung des Bebauungsplans nicht möglich sein, empfehlen wir Ihnen ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch. Hierfür kontaktieren Sie uns bitte frühzeitig.*
- 2. Des Weiteren empfehlen wir Ihnen, die öffentlichen Grünflächen zusätzlich mit der Funktion als Ausgleichsfläche zu belegen, da sie sonst in einem gesetzlichen Umlegungsverfahren vorweg nicht ausgeschrieben werden können und die Gemeinde für diese Flächen Ersatzland einbringen müsste.“*

##### Stellungnahme des Planungsbüros:

Die Hinweise zur Art des Umlegungsverfahrens werden zu Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Die Grünflächen werden als Ausgleichsfläche festgesetzt, wo es fachlich und bauplanungsrechtlich erforderlich ist.

##### Stellungnahme der Verwaltung:

##### Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

##### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

#### **5. Landesamt für Geologie und Bergbau, Bad Kreuznach**

##### Sachverhalt:

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, gibt mit Schreiben vom 28.10.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

*„Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:  
Bergbau 1 Altbergbau:*

*Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Teiländerung und Erweiterung Hangen-Weisheimer-Straße" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt Boden und Baugrund*

*– allgemein:*

*Im Untergrund des Baugeländes stehen nach unseren geologischen Informationen oberflächennah Kalksteine des Tertiärs an. Die Kalksteine stehen in Wechsellagerung mit Mergel- und Tonmergel-Horizonten. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Die Kalksteinbänke können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Mergel- und Tonmergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich.*

Das Plangebiet liegt nach neueren Untersuchungen in einem vermuteten Rutschgebiet. Auf Grund dieser Gegebenheiten empfehlen wir, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten. Generell weisen wir auf den Flyer "Sicher Bauen in Rheinhessen", online abrufbar unter: <https://www.1gbarlp.de/service/lgb-downloadsingenieurgeologie.html> hin. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

– mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.“

#### Stellungnahme des Planungsbüros:

Der Hinweis, dass im Plangebiet kein Altbergbau bekannt ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Tragfähigkeit des Bodens und zu dem vermuteten Rutschgebiet wird in den Textlichen Festsetzungen noch unter Hinweise ergänzt. Es wurde inzwischen ein Bodengutachten erstellt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

#### Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

## **6. Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, Mainz**

#### Sachverhalt:

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, Mainz, gibt mit Schreiben vom 28.10.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

„Sehr geehrter Herr Engelhardt,  
vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11.10.2022 zum o.g. Bebauungsplan. Aus dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. Vielmehr handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche, weil die 2005 aufwändig ausgegrabene keltische Siedlung im Bereich unmittelbar südlich sich durchaus in Teilen noch bis hier erstrecken könnte. Die damals nördlichste entdeckte keltische Siedlungsgrube lag im Keltenweg 9. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Daher ist eine vorherige geomagnetische Voruntersuchung sehr zu empfehlen. Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: [landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

Diese Stellungnahme betrifft die Belange der GDKE Direktion Landesarchäologie; die Stellungnahmen der GDKE-Direktionen Landesdenkmalpflege und des Referats Erdgeschichte müssen jeweils separat eingeholt werden. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

#### Stellungnahme des Planungsbüros:

Der Hinweis, dass keine archäologischen Funde bekannt sind, aber das Plangebiet sich in einer archäologischen Verdachtsfläche befindet wird zur Kenntnis genommen. Die empfohlene

geomagnetische Voruntersuchung kann im Rahmen der Kampfmitteuntersuchung im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgen. Es erfolgt ein Hinweis in den Textlichen Festsetzungen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

#### Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

Folgende Stellungnahmen wurden im frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **24.11.2022 bis zum 02.01.2023 (einschließlich)** abgegeben.

### **1. Bauern- und Winzerverein Eppelsheim, Eppelsheim**

#### Sachverhalt:

Der Bauern- und Winzerverein Eppelsheim, gibt mit Schreiben vom 29.12.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*der Vorstand des Bauern- und Winzervereins Eppelsheim trägt gegen den vorliegenden Bebauungsplan folgende Bedenken vor.*

*Geplantes Neubaugebiet Hangen-Weisheimer Straße, Eppelsheim knapp **drei** Hektar sollen für die geplanten 43-46 Bauplätze an landwirtschaftlicher Fläche geopfert werden, hinzu kommt die Ausgleichsfläche - mit gleichem Bodenpotential wie die Versiegelungsfläche für dieses Neubaugebiet. Bisher hat die Bürgermeisterin Klenk-Kaufmann keinerlei Informationen über die Lage der notwendigen Ausgleichsfläche kommuniziert. Die Bedarfsplanung ist nicht mehr zeitgemäß und entsprechend anzupassen.*

**1292** Einwohner lt. Einwohnerprognose bis 2030 (lt. Teilfortschreibung Begründung — Regionaler Raumordnungsplan 2014)

**1260** Einwohner per 31.12.2017: (lt. Teilfortschreibung Begründung)

**1236** Einwohner per 31.12.2021 (lt. Statistischem Landesamt)

*Aus der Einwohnerentwicklung ist zu erkennen, dass die Prognose aus 2014 nicht eingetreten ist. Stattdessen sind die Einwohnerzahlen von 2017 bis 2021 um weitere 24 Bürger zurückgegangen und somit bedarf es einer neuen Prognose.*

*Gemäß Bedarfsrechnung würde eine Fläche pro zusätzlicher Person von **875 m<sup>2</sup>** benötigt werden. Unberücksichtigt ist dabei eine höhere Fluktuation sowie die Bestände im innenbereich. Aufgrund dramatisch gestiegener Baukosten (Baumaterialien, drastisch steigender Zinsen, Handwerker-mangel), Lieferengpässe, steigende Zinsen und die Baugrundstücke in den umliegenden Gemeinden, die nicht wie geplant veräußert werden können, muss eine Gemeinde mit einer angemessenen Flächenausweisung entsprechend reagieren. Hinzu kommt, dass auch die Versorgungslage und Ernährungsproduktion nicht von globaler Versorgung abhängig gemacht werden sollte. Aus den Fehlentscheidungen der letzten Jahre sollten die Lehren gezogen werden. Umso wichtiger ist die Ernährungsgrundversorgung für unsere Bevölkerung aus den eigenen Ressourcen zu gewährleisten. Es gilt der Landwirtschaft den Vorrang zu geben. Die Bedarfsplanung für die Ortsgemeinde Eppelsheim ist gemäß Regionalplanung insgesamt überzogen und daher anzupassen. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans selbst, stellen wir eine Änderung fest, die uns bisher so nicht bekannt war. So wurde ein Teil des Gebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ klassifiziert, welches zuvor als Mischgebiet ausgewiesen war. Eine gewerblich genutzte Halle liegt in diesem Geltungsbereich, deshalb ist diese Umwidmung schon deshalb nicht möglich, weil damit die zulässigen Lärmwerte, nämlich die eines „Allgemeinen Wohngebietes“, überstiegen sein würden. Vor Erschließungsbeginn ist eine rechtzeitige schriftliche Terminabsprache mit dem Bauern- und Winzerverein, sowie der hiesigen*

*Jagdgenossenschaft zur Dokumentation der Wirtschaftswege zu vereinbaren. Die Wirtschaftswege sind nach Fertigstellung der Erschließung in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen und zwar auf Kosten der Verursacher. Weiterhin ist völlig unklar, wer die Rodung veranlasst und zahlt? Wir stellen uns die Frage, ob auch diese Themen mit den Eigentümern geklärt wurden? Ganz besonders irritiert uns der Umstand, dass das „Planungsbüro igr“ bereits Planungen von Wirtschaftswegen formuliert und dabei noch nicht einmal mit dem örtlichen Bauern- und Winzerverband in Kontakt getreten ist. Dabei soll die „landwirtschaftliche Nutzung durch das neue Baugebiet nicht zu sehr eingeschränkt werden“. Was ist denn darunter zu verstehen? Wir stellen fest, dass die landwirtschaftlichen Interessen nicht ausreichend berücksichtigt sind. Wir bitten um die erforderlichen Korrekturen und Anpassungen.“*

**Stellungnahme des Planungsbüros:**

Die Bedenken zum Bedarf eines Neubaugebietes werden zu Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Gemeinde hat eine Nachfrage nach Wohnbauflächen und muss auch für den Eigenbedarf für die junge Generation Bauland vorhalten, damit diese nicht abwandern. Nicht alle haben die Möglichkeit auf Altbestand zurückzugreifen und leerstehende Gebäude zu nutzen. Die Gemeinde unterstützt die Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden, doch sind hier auch private Interessen zu berücksichtigen.

Die Bedenken zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, die somit der Nahrungsproduktion entzogen wird werden zurückgewiesen. Die Schaffung von Wohnraum ist ebenfalls für die gemeindliche Entwicklung wichtig, zudem bleiben noch genügend landwirtschaftliche Flächen übrig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen überwiegend Flächen für den Weinbau und eine Brachfläche, keine Flächen für die Nahrungsmittelproduktion.

Die Hinweise zum Flächennutzungsplan sind keine Inhalte des Bebauungsplanes und sind nicht im Verantwortungsbereich der Gemeinde, der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan.

Die sonstigen Hinweise zu den Wegen und zur Rodung sowie die geforderte Abstimmung mit dem Winzerverein sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes und werden durch den Erschließungsträger geregelt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

Folgende Stellungnahmen wurden im frühzeitigen Behördenbeteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.11.2022 bis zum 02.01.2023 (einschließlich) abgegeben.

**Nichtabwägungsrelevante Stellungnahmen, die keine redaktionelle Änderung begründen, erfolgten durch:**

Lfd. Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie Naturschutzvereine und -verbände	Mitteilung in Kurzform
1.	Generaldirektion Kulturelles Erbes Rheinland-Pfalz – Abteilung Erdgeschichte, Koblenz	Keine Bedenken; keine weitere Beteiligung am Verfahren
2.	Verbandsgemeinde Monsheim, Monsheim	Keine Bedenken und/oder Anregungen
3.	Creos Deutschland GmbH, Homburg	Im Plangebiet keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine betreuten Anlagen vorhanden

4.	Forstamt Rheinhessen, Alzey	Keine Bedenken
5.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	Belange werden nicht berührt; Keine Einwände
6.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhausen-Nahe-Hunsrück, Kreuznach	Keine Bedenken; Belange der Flurbereinigung werden nicht tangiert
7.	EWR Netz GmbH, Alzey	Keine Bedenken; Verweis auf bisherige Stellungnahme vom 15.11.2022
8.	Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Trier	Keine Einwände; Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen nicht geplant

**Abwägungsrelevante Stellungnahmen, die im Planverfahren zu beachten und in die Abwägung einzustellen sind erfolgten durch:**

### 1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz

#### Sachverhalt:

Die deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz, gibt mit Schreiben vom 24.11.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

„*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.*

*Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:*

*Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass*

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,*
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit*

im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehrverändert werden.“

#### Stellungnahme des Planungsbüros:

Die Hinweise zu den bestehenden Leitungen der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Eine Übernahme der empfohlenen Festsetzungen zur Erschließung ist nicht erforderlich, die Leitungen können in den Verkehrsflächen verlegt werden.

Die sonstigen Hinweise sind ebenfalls nicht Inhalt des Bebauungsplanes und werden in der weiteren Erschließungsplanung beachtet bzw. durch den Erschließungsträger berücksichtigt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

#### Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

## **2. Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe, Alzey**

#### Sachverhalt:

Das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe, Alzey, gibt mit Schreiben vom 28.11.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bebauungsplanentwurf gebe ich aus Sicht der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses beim Vermessungs- und Katasteramtes Rheinhessen-Nahe nachfolgende Stellungnahme ab:

1. Sollte eine privatrechtliche Realisierung des Bebauungsplans nicht möglich sein, empfehlen wir Ihnen ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch. Hierfür kontaktieren Sie uns bitte frühzeitig.
2. Des Weiteren empfehlen wir Ihnen, die Flächen für die Aufnahme und den Rückhalt des Oberflächenwassers zusätzlich mit der Funktion als Ausgleichsfläche zu belegen, da sie sonst in einem gesetzlichen Umlegungsverfahren vorweg nicht ausgeschieden werden können und die Gemeinde für diese Flächen Ersatzland einbringen müsste.
3. Ferner empfehlen wir Ihnen zu prüfen, ob die im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Wege durch eine ländliche Bodenordnung (Flurbereinigung) entstanden sind. Bei Wirtschaftswegen, die in einem Flurbereinigungsverfahren entstanden sind, sind die Regelungen des jeweiligen Flurbereinigungsplanes zu beachten. Dabei muss grundsätzlich eine Außerdienststellung bzw. die Änderung des flurbereinigungsrechtlichen Sonderregimes immer dann erfolgen, wenn diese Wege mit einem Bebauungsplan überplant werden sollen. Es ist dabei unbeachtlich, ob diese Wege künftig wieder als Wirtschaftswegen festgesetzt werden.

Liegen die o.g. Voraussetzungen vor, hat die Gemeinde, die Aufgabe die Interessen an einer Beibehaltung des flurbereinigungsrechtlichen Sonderregimes an den überplanten Wegeabschnitten gegenüber den Interessen der Gemeinde an der Entwicklung von Wohnbauflächen abzuwägen.“

#### Stellungnahme des Planungsbüros:

Zu 1.: Die Hinweise zur Art des Umlegungsverfahrens ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes und wird durch den Erschließungsträger mit dem Katasteramt geklärt.

Zu 2.: Der Empfehlung wird gefolgt, die Grünflächen werden als Ausgleichsflächen oder Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt, wo es fachlich und städtebaulich erforderlich ist.

Zu 3.: Die Hinweise zu den Wirtschaftswegen werden zu Kenntnis genommen und im Zuge der Umlegung geklärt, sie sind jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

#### Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

### **3. Wasserwerk Zweckverband Seebachgebiet, Osthofen**

#### Sachverhalt:

Dar Wasserwerk Zweckverband Seebachgebiet, Osthofen, gibt mit Schreiben vom 28.11.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Engelhardt,*

*wir bedanken uns für die Zusendung der Planungsunterlagen zu dem o.g. Bebauungsplan. Unsere Stellungnahme vom 24.10.2022 bleibt voll umfänglich bestehen.*

*Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“*

#### Stellungnahme des Planungsbüros:

Die Hinweise zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Hinweise zur Erschließung sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Der Hinweis zur Löschwasserbereitstellung und zum Ruhedruck werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Zum Ruhedruck erfolgt folgender Hinweis ohne Festsetzungscharakter in den Textlichen Festsetzungen: „Der Ruhedruck im Baugebiet beträgt ca. 3 bar. Im Einzelfall, je nach Höhe der Wasserentnahme sollte bei größeren Druckbedarf eine Prüfung erfolgen und ist ggf. ein Druckerhöhungsanlage einzubauen. Das ist mit dem Wasserwerk Zweckverband Seebachgebiet in Osthofen abzustimmen.“

#### Stellungnahme der Verwaltung:

#### Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

#### **4. Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, Mainz**

##### Sachverhalt:

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, Mainz, gibt mit Schreiben vom 02.12.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bbauungsplanes ab:

*„Sehr geehrter Herr Engelhardt,  
vielen Dank für Ihr Schreiben vom 21.11.2022 zum o.g. Bbauungsplan. Hierzu gilt unverändert unsere Stellungnahme vom 28.10.2022: Aus dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. Vielmehr handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche, weil die 2005 aufwändig ausgegrabene keltische Siedlung im Bereich unmittelbar südlich sich durchaus in Teilen noch bis hier erstrecken könnte. Die damals nördlichste entdeckte keltische Siedlungsgrube lag im Keltenweg 9. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Daher ist eine vorherige geomagnetische Voruntersuchung sehr zu empfehlen. Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: [landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).*

*Diese Stellungnahme betrifft die Belange der GDKE Direktion Landesarchäologie; die Stellungnahmen der GDKE-Direktionen Landesdenkmalpflege und des Referats Erdgeschichte müssen jeweils separat eingeholt werden. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“*

##### Stellungnahme des Planungsbüros:

Der Hinweis, dass keine archäologischen Funde bekannt sind, aber das Plangebiet sich in einer archäologischen Verdachtsfläche befindet wird zur Kenntnis genommen. Die empfohlene geomagnetische Voruntersuchung kann im Rahmen der Kampfmitteuntersuchung im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgen. Es erfolgt ein Hinweis in den Textlichen Festsetzungen.

##### Stellungnahme der Verwaltung:

##### Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

##### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

#### **5. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Gensingen**

##### Sachverhalt:

Der Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Gensingen, gibt mit Schreiben vom 07.12.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bbauungsplanes ab:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen:*

*Wir haben folgende Anregungen:*

*Es sollten auf Steingärten verzichtet werden. Auch sollten bei möglichen Baumpflanzungen auf das Verwenden von einheimischen Baumarten geachtet werden. Um den Baumstamm herum sollten Blümmischungen gesät werden. Unter Berücksichtigung unserer Anregungen liegen keine Bedenken gegen die Baumaßnahme vor.“*

### Stellungnahme des Planungsbüros:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung zu den Schottergärten wird unter den Hinweisen ergänzt, ein Verbot ist aber in der Landesbauordnung bereits geregelt.

Bei den Baumarten wird auf einheimische Baumarten zurückgegriffen, allerdings erfordert der Klimawandel den Einsatz hitze- und trockenheitsverträglicher Arten da immer mehr einheimische Arten mit dem Klimawandel nicht mehr zurechtkommen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

### Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

## **6. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz**

### Sachverhalt:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz, gibt mit Schreiben vom 14.12.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21.11.2022 haben Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

#### **„1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz**

*Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 04.11.2022. Diese hat weiterhin Bestand.*

#### **2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**

*Meine Stellungnahme vom 04.11.2022 hat weiterhin Bestand.*

#### **3. Abwasserbeseitigung**

*Das in dem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser aus dem Außenbereich soll oberirdisch durch das Baugebiet geleitet werden. Angedacht ist auch eine Ableitung zu den beiden zentralen Rückhaltebecken, wo eine weitere Rückhaltung und Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen soll. Hier möchte ich darauf hinweisen, dass in die Regenrückhaltebecken / Versickerungsflächen, die für das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet (Straßen etc.) vorgesehen sind, kein Oberflächenwasser aus dem Außenbereich eingeleitet werden darf. Somit sind für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Außenbereich separate Rückhaltebecken etc. vorzusehen. Des Weiteren hat meine Stellungnahme vom 04.11.2022 weiterhin Gültigkeit und ist zu beachten.*

#### **4. Bodenschutz**

*Meine Stellungnahme vom 04.11.2022 hat weiterhin Bestand.“*

### Stellungnahme des Planungsbüros:

Die Hinweise zu den bereits erfolgten Stellungnahmen vom 4.11.2022 werden zur Kenntnis genommen, eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich. Die zusätzlichen Hinweise zu 3. Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in der Planung bzw. im Regenwasserbewirtschaftungskonzept berücksichtigt.

### Stellungnahme der Verwaltung:

### Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

## **7. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Alzey**

### Sachverhalt:

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Alzey, gibt mit Schreiben vom 14.12.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bbauungsplanes ab:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*dem o.g. Bbauungsplan für das Gebiet „Hangen-Weisheimer Straße“ können wir aus landwirtschaftlicher Sicht nicht zustimmen, da unsererseits erhebliche Bedenken gegen die Planung bestehen. Die geplante Änderung betrifft Weinberge die voll in der Produktion stehen. Wir sehen hier den Flächenverbrauch als sehr bedenklich an gerade im Hinblick auf die Entwicklungen der letzten Zeit, in sich landwirtschaftliche Produkte zunehmend verknappen.*

*Ein weiterer Punkt ist der Flächenverlust in der Landwirtschaft durch benötigte Ausgleichsflächen. Daher dürfen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen beansprucht werden. Hier beziehen wir uns auf § 15 Abs. 3 BNatSchG, wonach agrarstrukturelle Belange bei der Auswahl von Ausgleichsflächen zu berücksichtigen sind. Somit sollten vorrangig Maßnahmen zur Entsiegelung nicht mehr benötigter Industrie- oder Militärstandorte durchgeführt werden oder mit Bezug auf den § 7 LNatschG, Maßnahmen innerhalb einer definierten Gebietskulisse (bspw. Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete) durchgeführt werden. Diese sollten vorrangig durch sogenannte „produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen“ gemeinsam mit landwirtschaftlichen Betrieben umgesetzt werden.*

*Hierzu verweisen wir auch auf ein Schreiben des MULEWF vom 05.11.2015 (Az.:102-88 601-1/2014-2#102 AI 102) an die Naturschutzbehörden, in dem folgendes klargestellt wird:*

*„Für eine Kompensation sind vorrangig produktionsintegrierte Maßnahmen i. S. v. Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu realisieren [...] **Diese werden im Regelfall von Anfang an mit den Bewirtschaftern gemeinsam entwickelt.**“*

*Um ein möglichst allen Belangen gerecht werdendes Konzept zu entwickeln, möchten wir eine Kooperation mit der Stiftung Kulturlandschaft anbieten. Ziel der Stiftung ist es, die Konzeption und Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und Artenschutzmaßnahmen, die im Zuge von Vorhaben erforderlich werden, praxisnah und praktikabel mit allen beteiligten Partnern (Landwirte, Grundstückseigentümer, Naturschutzbehörden,...) zu verwirklichen.*

*Sollte es doch zu dem Baugebiet kommen, ist aus landwirtschaftlicher Sicht ein Grenzabstand von 5m in Form eines Wirtschaftsweges zu den landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Dieser Abstand ergibt sich aus der Abstandsproblematik bei dem Einsatz von Pflanzenschutzmittel. Mindestens ist jedoch der Grenzabstand laut §44 und §46 LNRG einzuhalten.*

### Stellungnahme des Planungsbüros:

Die Bedenken zum Flächenverlust für die Landwirtschaft werden zurückgewiesen, die Gemeinde muss zur Sicherung ihrer Sozialstruktur und zur Verhinderung, dass die junge Generation in andere Gemeinden abwandert Bauland vorhalten. Landwirtschaftliche Flächen, insbesondere für die Nahrungsproduktion sind in Eppelsheim noch ausreichend vorhanden. Zudem handelt es sich um die in Anspruch genommen Flächen um Weinbau- und Brachflächen.

Die Bedenken zu den Ausgleichsflächen wird zurückgewiesen, die für das Baugebiet erforderlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes wurden dem Ökokonto entnommen, so dass keine weiteren landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Die Hinweise zum Grenzabstand werden zur Kenntnis genommen, es wurde ein 5m breiter Grünstreifen zu den landw. Flächen berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

## **8. Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen, Alzey**

Sachverhalt:

Der Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen, Alzey, gibt mit Schreiben vom 28.10.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

*Sehr geehrter Herr Engelhardt,*

*der ZAR stimmt dem Entwässerungskonzept mit der oberflächigen Ableitung des Niederschlagswassers nicht zu. Dies wurde bereits mit der igr am 26.09.2022 erörtert. Das Entwässerungskonzept ist komplett zu überarbeiten. Es ist ebenfalls zu beachten, dass die Außengebietswasserableitung getrennt zu erfolgen hat. Da noch keine akzeptables Entwässerungskonzept für das Baugebiet vorliegt, ist daher ausschließlich diese Passage „Eine getrennte Behandlung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist vorgesehen. Das endgültige Entwässerungskonzept wird vom ZAR in Absprache mit der SGD Süd festgelegt.“ zu verwenden. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass das Schmutzwasser zur Kläranlage Worms (ebwo) und nicht zur Kläranlage Bechtolsheim abgeleitet wird. Bei der Wahl der Baumstandorte ist auf die vorgeschriebenen Abstände zu den Abwasseranlagen gemäß DWA-M 162 zu achten und ggf. sind Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung vorzusehen. Die Ausführung von Schutzmaßnahmen ist mit dem ZAR abzustimmen. Für die öffentlichen Abwasseranlagen (Kanäle, Hausanschlüsse, Schächte, Retentionsbecken, usw.), die nicht in öffentlich gewidmeten Straßen (z.B. auch in öffentlichen Grünflächen oder Wirtschaftswegen) liegen, ist eine Grunddienstbarkeit / Leitungsrecht im Grundbuch einzutragen. Sollte eine Brauchwassernutzung erfolgen und das entstehende Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden, ist die Brauchwasseranlage nicht nur dem ZAR anzuzeigen, sondern die Planung ist im Detail abzustimmen und geeichte Zwischenzähler einzubauen. Wir weisen darauf hin, dass das Gebiet wahrscheinlich nicht in den gültigen Wasserrechten der Kläranlage Worms und der Mischwasserentlastungsanlagen der VG Wonnegau enthalten ist. Die ebwo und die VG Wonnegau sind daher ebenfalls zu beteiligen. Das bedeutet gegebenenfalls, dass nicht nur ein neues Wasserrecht für die Niederschlagswasserbehandlung, sondern auch Änderungsanträge für die Mischwassereinleitungen gestellt werden müssen.*

Stellungnahme des Planungsbüros:

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde inzwischen mit der ZAR und der SGD-Süd abgestimmt, die oberflächennahe Ableitung gestrichen und die Planung entsprechend angepasst. Die Abwasserbeseitigung kann über die Kläranlage

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

## **9. ProEppelsheim e.V.**

### Sachverhalt:

Der ProEppelsheim e.V., Eppelsheim, gibt mit Schreiben vom 29.12.2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

„*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*hiermit fechten wir die o.g. Offenlage an. Der eingestellte Vorentwurf der „Textlichen Begründung“ ging den Ratsmitgliedern der Fraktion Pro-Eppelsheim e.V. weder zu, noch war dieser über das Ratsinformationssystem (RIS) in elektronischer Form zu beziehen — und damit auch anderen Ratsmitgliedern nicht bekannt. Das Dokument war zu keinem Zeitpunkt Thema oder in seiner Ausführung Anlage zu einer Beschlussfassung und somit auch nicht Gegenstand einer Abstimmung in der Ratssitzung. Die vorliegende „Textliche Begründung“ war außerdem, entgegen der Darstellung im Ausfertigungsvermerk, nie Grundlage eines Satzungsbeschlusses. Des Weiteren stimmt der Inhalt der Zusammenfassung nicht mit der Realität überein.*

*Mit freundlichen Grüßen“.*

### Stellungnahme des Planungsbüros:

Die Begründung zum Bebauungsplan ist formalrechtlich nicht Teil der Satzung, sondern dient nur dazu die städtebaulichen und fachlichen Gründe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erläutern und zu begründen. Eine Zustimmung des Gemeinderates ist deshalb nicht erforderlich. Sollten sich in der Begründung zum Bebauungsplan Fehler oder falsche Darstellungen eingeschlichen haben, bitten wir um Entschuldigung und können diese selbstverständlich im Entwurf korrigieren. Auf entsprechende Hinweise seitens des Gemeinderates wird gebeten.

### Stellungnahme der Verwaltung:

### Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

## **10. Landesbetrieb Mobilität Worms, Worms**

### Sachverhalt:

Der Landesbetrieb Mobilität Worms, Worms, gibt mit Schreiben vom 09.01.2023 folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

„*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*wir bitten die verspätete Stellungnahme zu entschuldigen und können Ihnen nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen mitteilen, dass seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Teiländerung und Erweiterung Hangen-Weis-heim er Straße“ der Ortsgemeinde Eppelsheim bestehen.*

*Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 08.11.2022, unser Zeichen: Ma-IV 46a erläutert, ist das klassifizierte Straßennetz von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. Des Weiteren befinden sich derzeit in unserem Fachbereich keine raumbedeutsamen Maßnahmen in der Planung, die hierbei berücksichtigt werden müssten.“*

### Stellungnahme des Planungsbüros:

Der Hinweis, dass keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

### Stellungnahme der Verwaltung:

### Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

## **11. Kreisverwaltung Alzey-Worms, Alzey**

### Sachverhalt:

Die Kreisverwaltung Alzey-Worms, Alzey, gibt mit Schreiben vom folgende Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab:

„*Sehr geehrte Damen und Herren,  
zum oben genannten Vorhaben geben wir folgende Hinweise:*

### **Bauleitplanung und Bauaufsicht**

*Zum jetzigen Zeitpunkt enthält die Planung nur wenige konkrete bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Wir gehen davon aus, dass dies im nächsten Verfahrensschritt konkretisiert wird.*

### **Landespflege und Naturschutz**

*Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) dient der frühzeitigen Bekanntgabe von Anregungen und auch der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). Zum jetzigen Zeitpunkt wurde der Planentwurf und die Begründung vorgelegt. Ein Umweltbericht und ein Artenschutzgutachten und die sich daraus ergebenden Festlegungen sind noch fehlend. Auf dieser Grundlage weisen wir auf folgendes hin:*

#### **1. Schutzgut Klima:**

##### Kaltluftzufluss:

*Gemäß Umweltbericht, zu dem sich in Planung befindlichen Flächennutzungsplan, muss bei der Planung des Neubaugebietes Rücksicht auf den Erhalt einer ausreichenden Durchlüftung, hier auch für die unterliegenden Siedlungsbereiche, genommen werden. Wir regen an, die Abflussrichtung vom Kaltluftentstehungsgebiet Hochfläche zum Tal hin in einer thermisch sehr warmen Situation genauso bei der Planung zu beachten, wie potentielle Starkregenabflussbereiche. Eine Durchlüftungsschneise in Fließrichtung würde sich in Verlängerung der Keltenstraße anbieten, da dieser Bereich nicht von Hinsichtlich der Vogelarten ist eine Potentialabschätzung durchzuführen. Aus dem Verlust der Jagdhabitats und der Ruheplätze sind u. U: Festlegungen für das Baugebiet abzuleiten.*

##### Verantwortungspflanzenarten:

*Die betroffenen Feldwege sind auf das Vorkommen von Hartgras, Sclerochloa dura, (Verantwortungsart in Rheinhessen) zu überprüfen.*

##### § 30 BNatSchG

*Wie im Umweltbericht dargelegt ist der Geltungsbereich des Bplans auch auf das Vorkommen von Kleinsttrockenmauern und Lesesteinhaufen (pauschalgeschützt nach § 30 BNatSchG)*

*Tiere – Pflanzen - Biodiversität:*

##### Öffentliche Grünflächen:

*Als positiv werden die Entwässerungsflächen/gräben gewertet, da diese auch mit den geplanten Wiesenbereichen zur Steigerung der Biodiversität hinsichtlich der Insekten beitragen. U.U. stellen sich auch Amphibien ein. Als Saatgut wird standortsangepasstes Regiosaatgut empfohlen und ein*

reduziertes Mähmanagement, welches sowohl die Aussamung der Pflanzen als auch die Brut- und Fortpflanzungsstätten der Tiere berücksichtigt.

Sträucher und Bäume:

Die Pflanzempfehlungsliste sollte keine Eichen im direkten Alltagsumfeld von Menschen (Eichenprozessionsspinner!!) beinhalten. Ebenso sind für die Esche und den Bergahorn im Zuge des Klimawandels keine Entwicklungschancen mehr gegeben. Wir regen zudem an unsere speziell für unseren Landkreis zusammengestellte Stadt-klimabaumliste für den Innenbereich (allerdings nicht für die Randeingrünung) zu verwenden. Sie stellt einen hohen Anspruch an die Biodiversitätswirksamkeit sicher und wurde auf Anwuchserfolge, Konfliktminimierung und Krankheitsanfälligkeit bei engen Standortsbedingungen hin geprüft. Wir empfehlen weiterhin unbedingt für alle Baumpflanzungen sogenannte Baumrigolen mit Speicherelementen, u.U. auch in Zusammenhang mit dem Regenwassermanagement aus der Dachentwässerung (siehe dazu: ProjektBlueGreenstreets) festzusetzen, mit ihren positiven Wirkungen auf das Wassermanagement und den Baumerhalt umzusetzen. Die Wahrscheinlichkeit, dass Bäume sodann ihre mikroklimatische Wirksamkeit (Verdunstungskühlwirkung von wenigstens 10 Klimaanlage mit ca. 30 Kilowatt) entfalten können, erhöht sich damit um ein Vielfaches. Weiterhin schlagen wir dringend vor, dass die Baumstandortswahl sinnvoller Weise so zu regeln ist, dass diese langfristig nicht in Konflikt mit den auf den Dächern zu implementierenden Photovoltaik- bzw. Solaranlagen kommen kann. Die Gebäudehöhen werden bei positivem Anwuchserfolg der Bäume weit überragt werden. Wir regen entsprechende Festsetzungen an.

Dachbegrünung:

Um eine Klimaanpassungs- und Biodiversitätswirkung durch ein Dachbegrünung zu erwirken, regen wir folgendes an: Festlegung einer Substratschicht von 12 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranbau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung Starkregenabflüssen betroffen sein würde. Ebenso böte sich ein nicht durch Gebäude behinderter Abfluss im Westen an.

Klimaanpassungsstrategien:

Die vorgelegte Planung spiegelt zum jetzigen Planungszeitpunkt kaum Klimaanpassungsstrategien wieder. Wir empfehlen dringend folgende **Festlegungen** aufzunehmen.

- Dachbegrünung
- Verhältnis von Dachbegrünung zu Solaranlagen und deren Aufbau
- Planerische Lösung des Raumkonfliktes zwischen Bäumen und Solaranlagen.
- Fassadenbegrünung
- Farbfestlegungen für die Gebäude. Schwarze oder anthrazitfarbene Außenwände und Dächer wirken aufheizend.

**Als Positiv wird der Grundsatz der oberirdischen Ableitung des Oberflächenwassers in Mulden- und Kastenrinnen gewertet. Dieses System führt zu einer Erhöhung des Verdunstungspotentials und damit der Abkühlung im Siedlungsbereich. Weiterhin ist es sinnvoll den anfallenden Niederschlag in dem Mulden dem Gehölz- und Baumbewuchs zukommen zu lassen.**

## **2. Schutzgut Landschaftsbild**

Die Eingrünung nach Norden und Osten wird dem Schutzgut Landschaft nicht gerecht. Zu den als positiv zu wertenden Grabensystemen muss eine wenigstens 3-reihige Baumhecke hinzugefügt werden. Die Gehölzstreifen sollten demnach wenigsten 4 Meter breit sein. Auch gilt es planerische Lösungen in Bezug auf das Landesnachbarschaftsgesetz und die umgebenden Feldwege zu entwickeln.

## **3. Artenschutz - Schutzgut Tiere und Pflanzen - Biodiversität**

Es wurde noch kein Artenschutzgutachten vorgelegt. Dieses sollte folgendes beinhalten:

Zauneidechsen:

Die Flurstücke 25 -27, Flur 13, Gemarkung Eppelsheim, die seit mindestens 2006 als Lagerplatz mit Erd- und Grünbereichen verschiedener Ausprägungen genutzt werden, weisen ein Habitatpotential für

**Zauneidechsen auf. Insofern ist hier eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zwingend durchzuführen.**

Europäische Vogelarten

Zudem empfehlen wir eine Begrünung von mindestens 50 % bei einer Dachgröße von mehr als 10 m<sup>2</sup>.

Wir schlagen vor folgende Artenauswahlliste zu übernehmen:

*Anchusa officinalis* - Gemeine Ochsenzunge  
*Anthemis tinctoria* – Färberkamille  
*Aquilegia vulgaris* – Gewöhnliche Akelei  
*Echium vulgare* – Gewöhnlicher Natternkopf  
*Eryngium campestre* – Feld-Mannstreu  
*Geranium sanguineum* – Blutroter Storchnabel  
*Gypsophila repens* – Polsterschleierkraut  
*Hieracium pilosella* – Kleines Habichtskraut  
*Jasione montana* – Berg-Sandglöckchen  
*Ononis spinosa* – Dorniger Hauhechel  
*Origanum vulgare* – Echter Dost  
*Pulsatilla vulgaris* – Gewöhnliche Küchenschelle  
*Saxifraga paniculata* – Rispen- Steinbrech  
*Sedum acre* – Scharfer Mauerpfeffer  
*Sedum album* – Weißer Mauerpfeffer  
*Sedum reflexum* – Felsen-Fetthenne  
*Sedum telephium* - Große Fetthenne  
*Sempervivum tectorum* – Gewöhnliche Hauswurz  
*Thymus praecox* – Frühblühender Thymian  
*Thymus serpyllum* – Sand Thymian

**Hinweise im Bplan Entwurf:**

Wir regen an nachfolgende Hinweise zum Artenschutz mit aufzunehmen:

- Die Eingriffsregelung gemäß § 13 -17 BNatSchG gilt im privaten und kommunalen Bereich bei der Entfernung von Gehölzen und Bäumen auch im Bebauungsgebiet. Geplante Entfernungen von Gehölzen und Bäumen sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vorzulegen.
- Am 16.10.2015 trat für Rheinland-Pfalz das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.Oktober 2015 und damit auch der in Ergänzung zu § 44 Abs. 5 und § 54 Abs. 7 BNatSchG stehende § 24 Nestschutz in Kraft. Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden.

Insbesondere ist aber gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Der Abriss der Gebäude ist zu Vermeidung von Bauverzögerungen bei der Baufeldfreimachung in den Zeitraum vom 1. Oktober- bis Ende Februar zu legen.

**Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Darstellung des Ausgleichs für den Eingriff**

Die Bilanzierung des Ausgleiches liegt noch nicht vor.

## Kompensationsverzeichnis „KomOn Service Portal KSP“ im LANIS

Auf den § 10 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 bzw. § 17 Abs. 6 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 i. V. m. §§ 1 folgende Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) wird hiermit seitens der UNB ausdrücklich hingewiesen: Die Umsetzung ist seitens der Planungsträgerin sicherzustellen (Übermittlung der Daten der Eingriffskompensation im Einzelnen gemäß §§ 1 folgende LKompVzVO in entsprechend Form). Die Dateneingabe hat mit Antragstellung bzw. mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu erfolgen, damit die UNB sie vor Abgabe der Stellungnahme prüfen kann. Wir bitten dies für den nächsten Verfahrensschritt zu beachten.

Zu beachten ist ferner unser Rundbrief vom 12.10.2007, Az.: 6/153-12-32 bzw. 11-10/ grä, welcher auf das Rundschreiben Landschaftsplanung in der Bauleitplanung des MUFV vom 21.02.07 abstellt und dieses näher erläutert (sofern der Träger der Bauleitplanung die anerkannten Naturschutzvereine nicht am Bauleitplanverfahren beteiligt, soll dies die untere Naturschutzbehörde tun). - Insofern ist der unteren Naturschutzbehörde als TÖB im nächsten Verfahrensschritt Kenntnis darüber zu geben, ob die anerkannten Naturschutzvereine direkt beteiligt worden, andernfalls werden 10 Plansätze an die untere Naturschutzbehörde erbeten damit diese die Beteiligung durchführen kann.

### Brandschutz

Gegen den Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden:

- 1) Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Vorgaben aus dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (A) vom Februar 2008 sind einzuhalten.
- 2) Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks ist zu beachten.
- 3) Bei der Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen sind das Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 2015 und die folgenden Punkte zu berücksichtigen:
  - Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind und so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
  - Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
  - Die Entnahmestelle der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
  - Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.  
Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- 4) Der Löschwasserbedarf bemisst sich an den Angaben in der nachfolgenden Tabelle 1. Die Löschwasserversorgung ist für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zu bemessen.

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungs-Verordnung	Reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) <sup>a)</sup>		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	--
Geschoßflächenzahl <sup>b)</sup> (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 < GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	--
Baumassen-Zahl <sup>c)</sup> (BMZ)	--	--	--	--	--	BMZ ≤ 9

#### Löschwasserbedarf

Bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung <sup>e)</sup>	I / min (m <sup>3</sup> /h)					
Klein	800 (48)	1.600 (96)	800 (48)	1.600 (96)	1.600 (96)	
Mittel	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	3.200 (192)	
Groß	1.600 (96)	3.200 (192)	1.600 (96)	3.200 (192)	3.200 (192)	

#### Überwiegende Bauart

feuerbeständige <sup>d)</sup> , hochfeuerhemmende <sup>d)</sup> oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen <sup>d)</sup>
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht hochfeuerhemmend oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen; oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen <sup>d)</sup>
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

#### Erläuterungen:

Die Richtwerte beziehen sich auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene beziehungsweise im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. Für Einzelobjekte sind begründete Ausnahmen zulässig.

- a) Soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen fallend (2-10 Anwesen)
- b) Geschoßflächenzahl = Verhältnis von Geschoßfläche zu Grundstücksfläche
- c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zur Grundstücksfläche
- d) Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und weiche Bedachung sind baurechtlicher Art.
- e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit“. Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso höher, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

**Tabelle 1:** Richtwerte für den Löschwasserbedarf

- 5) Bei der oben genannten erforderlichen Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- 6) Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von

maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.

- 7) Es sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Der § 7 der Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 ist zu beachten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die aktuell gültige „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ anzuwenden.
- 8) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen.
- 9) Entlang einer geschlossenen Bebauung müssen mindestens alle 50 m Bewegungsflächen vorhanden sein. Bei einer durchgängig vorhandenen Straßenbreite ab 6 m sind die Bewegungsflächen nicht erforderlich. Vorhandene Einfahrten zu Grundstücken können für diese Bewegungsflächen genutzt werden, wenn sie ausreichend groß sind. Wasserentnahmestellen sollten sich unmittelbar an diesen Bewegungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum befinden.
- 10) Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Einhaltung der Feuerwehrverordnung (FwVO) hingewiesen. Insbesondere muss der Einklang der geplanten Maßnahmen mit den vorhandenen Einrichtungen und Ausstattungen der betroffenen Feuerwehr beachtet werden.
- 11) Hinweis: Wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergibt, ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstung entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen.

#### **Gesundheitsamt**

Nach Durchsicht der bisher vorliegenden Antragsunterlagen gibt es aus unserer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Jedoch möchten wir anmerken, dass es empfehlenswert ist Pläne zur Erweiterung der örtlichen Kindertagesstätte im Bebauungsplan zu verankern - auch wenn diese nicht das aktuelle Plangebiet betreffen. Im Bebauungsplan wurden explizit junge Familien erwähnt. Somit ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Kindertagesplätzen stark steigen wird. Aus Erfahrung ist eine frühzeitige Erweiterungsplanung der örtlichen Kindertagesstätte aus gesundheitlichen, hygienischen, pädagogischen und menschlichen Gründen sehr zu befürworten. Gerne stehen wir Ihnen hier für Rückfragen zur Verfügung.

#### **Abfallwirtschaft**

Zu dem Bebauungsplan Hangen-Weisheimer-Straße, Eppelsheim nehmen wir wie folgt Stellung: Leider weist die Planzeichnung keine Bemaßungen aus, was die Beurteilung erschwert / einschränkt. Nach Rücksprache mit dem von uns beauftragten Entsorgungsunternehmen kann - nach ersten Einschätzungen - nur die blau markierte Strecke gefahren werden. Die rot markierten Straßen/Wege können mangels Durchfahrts- oder Wendemöglichkeit nicht angefahren werden. Die Müllgefäße müssen bei der Leerung daher an die nächstmöglich anfahrbare Stelle zum Sammelplatz verbracht werden.



## **Klimaschutz**

### Energieversorgung

Die Überlegung, ein Kaltes-Nahwärmenetz für die Versorgung mit Primärenergie und zur sommerlichen Kühlung zu installieren, wird nachdrücklich unterstützt. Um die Vorteile eines solchen Netzes voll zur Geltung zu bringen, einen wirtschaftlichen Betrieb und Planungssicherheit zu gewährleisten, wird der gleichzeitige Ausschluss fossiler Brennstoffe im Bebauungsplan als Festsetzung empfohlen. Für die Installation eines Kalte-Nahwärme-Netzes sollten Flächen für Erdsonden-Bohrungen eingeplant und die mögliche Nutzung der Flächen unterhalb der Straße für Bohrungen und Netzverlegung mitbedacht werden. Relevant für den Gesamtwärmehaushalt eines Gebäudes ist neben Fragen der Energiequelle und der Dämmung auch deren Kompaktheit. Je höher der Anteil gebundener und kompakter Baukörper, desto niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf. Planungsvoraussetzungen für größere, möglichst kubische Einheiten sind günstiger als für vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt i. d. R. auch der Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad. Bei der vorliegenden Planung des Baulands in überwiegend offener Bauweise werden daher die Auswirkungen auf das Klima als überwiegend negativ eingeschätzt. Die Planung von Reihenhäusern im Zentrum des Plangebiets verbessert jedoch hier nicht nur die höhere Wohndichte im Verhältnis zu versiegelter Fläche, sondern trägt auch energetisch zu einem geringeren Wärmebedarf der geplanten Gebäude bei. Dies könnte auch für weitere Grundstücke geplant werden. Die Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) sollte als Festsetzung verpflichtend sein, da dies in Kombination mit Nahwärmenetz und daran angeschlossener Wärmepumpe einen klimaneutralen Betrieb der Wohnhäuser ermöglicht. Um den Eintrag mit solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen zu optimieren, sollten auch die Dachneigung sowie die optimale Gebäudeausrichtung festgesetzt werden. Bei Flachdächern obliegt die Ausrichtung den Bauverantwortlichen. Große Süd-Dachflächen (ca. 40° Neigung) maximieren den Jahresertrag, während Ost/West-Dachflächen ebenfalls für den Eigenverbrauch gut nutzbar sind. Große Dachflächen mit Neigung Richtung Norden sollten vermieden werden. Verschattung relevanter Dachflächen durch Bäume sollte planerisch vermieden werden. Bei der Anordnung der Baufenster sollte auf eine Ausrichtung der Gebäudehauptfassaden in möglichst südliche Richtung geachtet werden. Dies sorgt für höhere passive solare Gewinne und somit für Einsparungen beim Heizenergieverbrauch. Es wird empfohlen, die Bauverantwortlichen auf die Bau- und Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz aufmerksam zu machen. Im Rahmen der späteren Ausführungsplanung empfiehlt sich für öffentliche Straßenbeleuchtung und private Außenbeleuchtung der Einbau von LED-Technik und die Nutzung einer in-sektenfreundlichen Lichtfarbe (3.000 K). Bei der Straßenbeleuchtung sollte auf eine zusätzliche nächtliche Leistungsreduzierung (Dimmung) für einen noch geringeren Energieverbrauch geachtet werden.

### Mobilität und Verkehr

Die Ringerschließungen als Einbahnstraßen zu planen, um Straßenflächen zu verringern, ist wie die Planung schmalere Stichstraßen sowie die allgemeine Ausrichtung der Verkehrswege als fußgängerfreundlich und mit geringer Fahrgeschwindigkeit zu befürworten. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplanentwurf jedoch keine Festsetzungen zu klimafreundlicher Mobilität oder dafür notwendiger Infrastruktur. Die Erschließung des Gebiets über Straßen sollte nicht nur für Fußverkehr und den motorisierten Individualverkehr erfolgen, sondern explizit auch Bedürfnisse von Radfahrer:innen adressieren. Die Ausweisung verkehrssichere Radwege in Richtung der Hangen-Weisheimer Straße auf den breiten Straßen des Plangebiets und weitere Maßnahmen wie abgesenkte Bordsteine oder öffentliche Radabstellanlagen motivieren zum Umstieg auf das Fahrrad. Dies sollte in der späteren Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Im Rahmen der Elektromobilität sollten explizit Stellplätze für öffentliche Ladeinfrastruktur und potenzielle E-Carsharing-Parkplätze mit eingeplant und mindestens Leerrohre verlegt werden, um einen zukünftigen Ausbau zu erleichtern. Für die spätere Ausführungsplanung wird angeregt, solche Stellplätze mit Photovoltaik-Carports zu überdachen. Auch das Stromnetz sollte entsprechend dimensioniert sein, um gleichzeitiges Laden von E-Fahrzeugen in den jeweiligen Wohnhäusern zu ermöglichen.

### Schutzgut Klima und Klimawandelanpassung

Bei der getätigten Auswahl des Baulands bedeutet die Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie die Außenentwicklung der Ortschaft eine negative Auswirkung auf das Klima, da versiegelte Böden und Flächen ohne Aufwuchs im Sommer nicht zur Kühlung beitragen. Daher ist die Innen- der Außenentwicklung, wenn möglich, vorzuziehen. Im Übrigen sollten hierbei jedoch die in der Stellungnahme des Fachreferats Naturschutz aufgeführten Auswirkungen berücksichtigt werden, die vollumfänglich unterstützt werden; besonders die Ausführungen zum Schutzgut Klima und die Vorschläge zur Klimawandelanpassung. Noch einmal unterstrichen werden soll der Vorschlag, das Verhältnis zwischen Photovoltaik und Baumpflanzungen planerisch zu lösen, um hier zukünftig kein Konfliktfeld entstehen zu lassen. Gerade bei einer geplanten starken Durchgrünung des Straßenraums, die in der Planung positiv auffällt, ist die Vermeidung der Verschattung von Photovoltaik-geeigneten Dachflächen von großer Wichtigkeit. Auch die Nutzung der Liste klimaangepasster Bäume des Fachreferats Naturschutz wird für die Pflanzungen empfohlen. Überlegungen zu Dachbegrünungen, die Integration von privaten Regenwasserzisternen sowie die Planung eines begrünten Kinderspielplatzes mit entsprechend hoher Baumdichte und sommerlicher Verschattung der Spielbereiche fallen positiv auf. Die Nutzung von Dachbegrünung und Photovoltaik gleichermaßen erzeugt in Kombination positive Synergien und sollte daher verpflichtend festgesetzt werden. Darüber hinaus ist zu empfehlen, eine Verschotterung der (Vor-)Gärten zu untersagen und gleichzeitig eine Begrünungspflicht festzusetzen. Dies verringert Versiegelung und Flächenverbrauch, die sommerliche Erhitzung, und dient der Artenvielfalt. Auch die Festsetzung von Fassadenbegrünung trägt zu diesen Zielen bei. Weitere Anregungen

Für weitere Anregungen werden folgende Veröffentlichungen empfohlen:

- „Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik
- „Klimaschutz in der räumlichen Planung: Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung“ des Umweltbundesamts
- „Möglichkeiten und Grenzen einer klimaschutzgerechten kommunalen Bauleitplanung“ von Viktoria Emrich (Kreisinspektorin des Landkreises Alzey-Worms) und Ulrike Nauheim-Skrobek – DVP 2022/01
- „Kommunale Umweltvorsorge in der Bauleitplanung“ von Dr. Desirée Palmes & Sebastian Ofner der TH Bingen

Darüber hinaus steht die Stabsstelle Klimaschutzmanagement der Kreisverwaltung gerne beratend zur Verfügung.“

### Stellungnahme des Planungsbüros:

### Zur Bauleitplanung und Bauaufsicht:

Die Textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen im Bebauungsplan werden in der Entwurfsfassung vorgelegt.

### Zu Landespflege und Naturschutz:

#### 1. Schutzgut Klima

Die Hinweise zur Durchlüftungsschneise wird zur Kenntnis genommen. Abweichend von dem Vorschlag auf Höhe der Keltensstraße eine solche Schneise zu berücksichtigen, wurde weiter westlich ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der sowohl zur Ableitung von Oberflächenwasser dient, aber auch als Durchlüftungsschneise dient. Da dieser Grünstreifen an die vorhandene Entwässerungsmulde, die nach Süden führt, anschließt, wird die Frischluft nach Süden weitergeleitet. Ergänzend wird parallel zu diesem Grünstreifen wie auf den Privatflächen ein 3 m breiter Streifen als Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Damit kann ein 11m breiter Grünstreifen entstehen, die sowohl als Durchlüftungsschneise als auch für die Ableitung von Oberflächenwasser auch bei Starkregen genutzt werden. In nördlicher Verlängerung der Planstraße H wird ebenfalls ein Bereich festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist. Dieser Grünstreifen soll mit Bäumen eingegrünt werden, um auch Vögeln ein neues Habitat zu bieten.

Es wurde zwischenzeitlich eine Artenkartierung vorgenommen, dabei wurde „Hartgras“ am Rande der Wege festgestellt, es werden entsprechende Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Sonstige planungsrelevante Arten wurden nicht festgestellt.

Die ursprünglich geplanten Entwässerungsgräben mussten auf Forderung des ZAR gestrichen werden. Die Ableitung erfolgt über Regenwasserkanäle, eine Rückhaltung in Rückhaltebecken.

Die Empfehlung zur Anpflanzung von Bäumen wird aufgenommen und in der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Gemeinde berücksichtigt, im Bebauungsplan erfolgt nur eine quantitative Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme. Die sonstigen Empfehlungen zur Klimaanpassungsstrategie werden geprüft. Der Raumkonflikt zwischen Bäumen und PV-Anlagen ist nicht im Detail lösbar, wird aber als Hinweis in den Unterlagen noch ergänzt. Schattenwurf stellt aber aufgrund der fortgeschrittenen Technik kein Problem mehr dar.

#### 2. Schutzgut Landschaftsbild

Im Bebauungsplan wie für den öffentlichen Grünstreifen als Ausgleichsmaßnahme entsprechende Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine Berücksichtigung des Nachbarrechts gilt nicht für öffentliche Grünflächen und braucht deshalb nicht berücksichtigt zu werden.

#### 3. Artenschutz – Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biodiversität

Das Artenschutzgutachten wurde inzwischen erstellt und wird den Unterlagen zur Entwurfsfassung beigelegt. Die Pflanzliste zur Dachbegrünung wird in den Unterlagen aufgenommen. Die allgemeinen Hinweise zum Artenschutz werden in den Unterlagen ergänzt.

### Ermittlung Kompensationsbedarf und Darstellung des Ausgleichs für den Eingriff

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird im Umweltbericht dargestellt und ist Teil der Entwurfsunterlagen für den nächsten verfahrensschritt

### Kompensationsverzeichnis „KomOn Service Portal KSP“ im Lanis

Die Daten werden nach dem Satzungsbeschluss der Kreisverwaltung zur Verfügung gestellt.

### Brandschutz

Die Hinweise zum Brandschutz werden, soweit erforderlich, in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Unter Hinweis erfolgt ein allgemeiner Hinweis zum Brandschutz. Die Verkehrlichen Anlagen werden entsprechend der aktuellen Anforderungen und Richtlinien erstellt, so dass die Zugänglichkeit über die Verkehrswege für den Brandschutz gewährleistet ist.

### Gesundheitsamt

Der Hinweis dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung zum Ausbau der KiTa wird im Rat beraten, eine Berücksichtigung im Bebauungsplan ist nicht möglich.

### Abfallwirtschaft

Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden zu Kenntnis genommen. Alle Verkehrsanlagen wurden so bemessen und durch Schleppkurven geprüft, dass sie durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug befahren werden können.

#### Klimaschutz:

Die Hinweise zur Energieversorgung werden zur Kenntnis genommen. Nach internen Prüfungen und der aktuellen Lage ist eine wirtschaftliche Umsetzung nicht möglich. Gemäß der aktuellen Gesetzeslage müssen bei Neubauten Wärmepumpen eingebaut werden. Es bleibt jedem Grundstückseigentümer überlassen, selbst eine Erdwärmesonde einzubringen, um die Wärmepumpe optimal nutzen zu können.

Um fossile Energieträger rechtssicher im Bebauungsplan auszuschließen, bedarf es einer lokalen Begründung. Hierzu wäre ein Klimagutachten erforderlich, das erhebliche Kosten verursacht. Da für Neubauten nur noch Wärmepumpen verbaut werden dürfen, erübrigt sich diese Regelung.

Festsetzungen zum Klimaschutz werden geprüft und im Rat diskutiert. Die Empfehlung zur Bauweise wird diskutiert, doch sollten die Bauherren frei entscheiden, wie sie bauen möchten. Es erfolgt aber ein Hinweis in den Unterlagen. Das gleich gilt für die Regelungen zu Photovoltaikanlagen. Hier wird eine Mindestverpflichtung festgesetzt, aber keine detaillierte Regelung. Hier muss jeder Bauherr für sich prüfen, was er benötigt, um Energie zu erzeugen und einzusparen. Die derzeitigen Energiepreise tragen dazu bei.

Eine insektenfreundliche Lichtfarbe bei der Straßenbeleuchtung wird im Umweltbericht und bei den landespflegerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### Mobilität und Verkehr:

Die Hinweise zu Mobilität und Verkehr wird zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich nach Abstimmung mit der Gemeinde in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Verkehrsanlagen sollen als Mischflächen errichtet werden, die somit auch gut von Radfahrern befahren werden kann. Um die Nutzung des Fahrrades zu motivieren, braucht es allerdings im Gemeindegebiet und außerhalb über ein gutes Angebot an Fahrradwegen.

#### Schutzgut Klima und Klimaanpassung:

Die Hinweise zum Schutzgut Klima und Klimaanpassung werden zu Kenntnis genommen und in der weiteren Planung geprüft und wird im Gemeinderat zu diskutiert. Schottergärten sind schon gemäß § 10 Abs.4 LBauO nicht zulässig, hier mangelt es an Kontrollen. Es wird aber der Anregung gefolgt und eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

#### Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsempfehlung wird gefolgt.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_ Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

---

**Fachbereich:**                    **Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt**                    **Aktenzeichen:** 610-13-31/08

---

Sachbearbeiter/in:            Engelhardt, Sebastian

.....

Fachbereichsleiter/in:        Qadiri, Maria

.....

Ortsbürgermeisterin:        Klenk-Kaufmann, Ute

.....