

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

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange ge- mäß § 4 Abs. 2 BauGB

1. Allgemeines zum Verfahren
2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: Januar 2024

1. Allgemeines zum Verfahren

Die Gemeinde Eppelsheim möchte im nördlichen Randbereich ein weiteres Neubaugebiet entwickeln und hat deshalb den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Vom 13.10.2022 bis 14.11.2022 wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt. Aufgrund eines Formfehlers wurde das Verfahren vom 24.11.2023 bis ??? noch einmal wiederholt. Am 11.09.2023 erfolgte die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Gleichzeitig wurde der Entwurf des Bebauungsplanes vorgestellt und die Offenlage und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Vom ...2023 bis ...2023 wurden alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden angeschrieben mit der Bitte, eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes abzugeben. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine öffentliche Auslegung von 17.11.2023 bis 18.12.2023 bei der Verbandsgemeinde Alzey Land.

Somit hatten sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden ausreichend Zeit, sich zum Bebauungsplan zu äußern. Anschließend wird der Rücklauf der Stellungnahmen sowie deren Abwägung, Berücksichtigung und Beachtung in der weiteren Planung dargestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainergraben 200 53123 Bonn	17.11.2023	keine
2.	GDKE Landesarchäologie Mainz Grosse Langgasse 29 55116 Mainz	21.11.2023	keine
3.	Pfalzwerke Netz AG Wredestraße 35 67059 Ludwigshafen	22.11.2023	keine
4.	Amprion GmbH Asset Management Robert-Schumann-Straße 7 44263 Dortmund	23.11.2023	keine
5.	LFV Rheinland-Pfalz e. V. Gaulsheimer Straße 11a 55437 Ockenheim	23.11.2023	keine
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH Poststraße 20-28 55545 Bad Kreuznach	30.11.2023	Hinweise
7.	Wasserwerke Zweckverband Seebachgebiet Rheinstrasse 71 67574 Osthofen	30.11.2023	Hinweise
8.	Creos Deutschland GmbH Am Zunderbaum 9 66424 Homburg	01.12.2023	keine
9.	Landesamt für Geologie und Bergbau RP Postfach 10 02 55 55133 Mainz	01.12.2023	Hinweise
10.	Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim Alzeyer Straße 15 67590 Monsheim	04.12.2023	keine

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
11.	Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhausen Amtsgasse 10 55232 Alzey	13.12.2023	keine
12.	Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH Zurmaiener Straße 175 54292 Trier	13.12.2023	keine
13.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald RP e. V. Kirchenstraße 13 67823 Obermoschel	16.11.2023	keine
14.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Kaiserstraße 31 55116 Mainz	11.12.2023	keine
15.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Postfach 42 40	12.12.2023	Hinweise
16.	Landesbetrieb Mobilität Worms Schönauer Straße 5 67547 Worms	15.12.2023	keine
17.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Otto-Lilienthal-Straße 4 55232 Alzey	18.12.2023	Hinweise
18.	Bauern- und Winzerverein Eppelsheim VG Alzey-Land Weinrufstraße 38 55232 Alzey	15.12.2023	Hinweise
19.	ProEppelsheim e. V. In den 19 Morgen 14 55234 Eppelsheim	19.12.2023	Hinweise
20.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinhausen-Nahe Ostdeutsche Straße 28 55232 Alzey	15.12.2023	Hinweise

Nr.	Öffentlichkeitsbeteiligung	Eingang am	Anregungen und Hinweise
01	Bürgerin aus Eppelsheim	17.11.2023	

Hinweis:

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen dieser Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die abgegeben wurden, aufgeführt. Diese wurden zum größten Teil in der Originalfassung abgedruckt und teilweise zur besseren Lesbarkeit neu zugeschnitten. Teilweise werden die Sachdarstellungen der Stellungnahmen jedoch in Kurzform dargestellt. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung werden aus Datenschutzgründen anonymisiert. Die Originalstellungnahmen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land eingesehen werden.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn vom 17.11.2023

Sachbericht:

Es wird erklärt, vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage, dass die Verteidigungsbelange nicht berührt werden und deshalb keine Einwände bestehen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.2 Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Mainz vom 21.11.2023

Sachbericht:

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 18.11.2023 zum o.g. Bebauungsplan. Hierzu gilt unverändert unsere Stellungnahme vom 02.12.2022: 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.

Diese Stellungnahme betrifft die Belange der GDKE Direktion Landesarchäologie; die Stellungnahmen der GDKE-Direktion Landesdenkmalpflege und der Abteilung Erdgeschichte müssen jeweils separat eingeholt werden.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise, dass keine archäologischen Funde im Planbereich bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass aufgrund vorhandener Funde in der Umgebung, ein Vorhandensein von archäologischen Bodendenkmälern nicht komplett ausgeschlossen werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Es wird deshalb empfohlen, eine geomagnetische Untersuchung durchzuführen. Das ist in den Unterlagen zum Bebauungsplan bereits ausreichend dargestellt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich. Im Zuge der Erschließung wird die Durchführung einer Prospektion geprüft.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.3 Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen vom 22.11.2023

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass sich das Plangebiet außerhalb des Nutzgebietes der Pfalzwerke Netz AG befindet und deshalb keine Versorgungseinrichtungen und Planungen betroffen sind.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.4 Stellungnahme der Amprion GmbH, Dortmund vom 23.11.2023

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass keine Leitungen der Amprion GmbH, Dortmund, innerhalb des Plangebietes verlaufen und auch keine Planungen vorgesehen sind.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.5 Stellungnahme des Landesfischereiverbandes Rheinland-Pfalz e. V., Ockenheim vom 23.11.2023

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass seitens des Landesfischereiverbandes Rheinland-Pfalz zum Beteiligungsverfahren keine Einwände bestehen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.6 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach vom 30.11.2023

Sachbericht:

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 mehr verändert werden.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zur späteren Erschließung und Verlegung von Leitungen sowie von Bestandleitungen der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen und in der späteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Eine Ergänzung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Alle Leitungen können in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Es erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung im Rahmen der Erschließungsplanung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.7 Stellungnahme des Wasserwerk Zweckverbandes Seebachgebiet, Osthofen vom 30.11.2023

Sachbericht:

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 sind einzuhalten unter andern
- Dass auf Leitungstrassen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen und das DVGW Arbeitsblatt GW 125 eingehalten wird.
- Die DIN 1998 Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen umgesetzt wird.

Bei Einhaltung ist die Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden ist 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 Druck-

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise, dass die Wasserversorgung möglich ist, wenn die entsprechenden Regelwerte eingehalten werden, wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis, dass die Löschwasserbereitstellung ebenfalls über zwei Stunden möglich ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass lediglich ein Ruhedruck von 3 bar zur Verfügung steht und gegebenenfalls eine hausinterne Druckerhöhungsanlage erforderlich ist, ist unter Hinweise bereits ausreichend dargestellt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich, deshalb ist auch keine Abwägung erforderlich.

2.8 Stellungnahme der Creos Deutschland GmbH, Homburg vom 01.12.2023

Sachbericht:

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von Creos Deutschland GmbH betreuten Anlagen im Plangebiet vorhanden sind.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.9 Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz vom 01.12.2023

Sachbericht:

Bergbau / Altbergbau:

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

Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis, dass im Plangebiet kein Altbergbau dokumentiert ist und kein Bergbau unter Bergaufsicht besteht, wird zur Kenntnis genommen. Ebenso der Hinweis, dass im Bereich der Ausgleichsflächen keine Informationen dem Landesamt vorliegen und vorsorglich auf schwere Geräte verzichtet werden soll. Die Hinweise sind bereits ausreichend in den Planunterlagen enthalten.

Sachbericht:

Boden und Baugrund

– allgemein:

Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Das vorliegende Baugrundgutachten vom 15.05.2023 der Fa. ICP gibt einen Überblick über den Baugrundaufbau und dessen Eigenschaften.

Für die konkreten Einzelbauwerke empfehlen wir objektbezogene Baugrunduntersuchungen mit Überprüfung der Hangstabilität.

Die Hinweise auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter IV.1 werden fachlich bestätigt.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise, dass es begrüßt wird, dass ein Baugrundgutachter eingeschaltet wurde, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise, dass bei Einzelbauwerken objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen werden und die Hangstabilität zu prüfen ist, werden zur Kenntnis genommen. Auch diese Informationen sind bereits ausreichend in den Unterlagen enthalten. Das wird auch in dieser Stellungnahme nochmals so bestätigt.

Sachbericht:

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Sachbericht:

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Prüfung und Abwägung:

Zu Geologiedatengesetz:

Die Hinweise zum Geologiedatengesetz werden zur Kenntnis genommen. Der Baugrundgutachter wird die entsprechenden Informationen gemäß den gesetzlichen Vorschriften weiterleiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.10 Stellungnahme der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim vom 04.12.2023

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass seitens der Verbandsgemeinde Monsheim keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.11 Stellungnahme des Zweckverbandes Abwasserentsorgung Rheinhessen, Alzey vom 13.12.2023

Sachbericht:

1.

im geplanten Baugebiet ist eine getrennte Behandlung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen. Das „Regenwasserbewirtschaftungskonzept“ von der igr ist noch nicht in allen Bereichen schlüssig und mit allen Beteiligten abgestimmt, daher sind hier noch Nachbesserungen erforderlich. Die verschiedenen Zuständigkeiten von der Außengebietswasserbehandlung und der Behandlung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet sind zu beachten. Des Weiteren ist mit der SGD Süd noch zu klären, ob eine Sedimentationsanlage vor die Regenrückhaltebecken zu schalten ist.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept und den entsprechenden Details werden im Zuge des Einleitantrages detailliert abgestimmt. Das ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Sachbericht:

2.

Das Neubaugebiet ist vor Außengebietswasser zu schützen. Die zur Entwässerung des Neubaugebietes geplanten Regenrückhaltebecken sind allerdings lediglich für die Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet und dürfen nicht für Außengebietswasser verwendet werden. Dies ist zu beachten.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Anschluss von Drainagen an die Abwasseranlagen nicht gestattet ist.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum Außengebietswasser werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Erschließungsplanung detailliert abzustimmen. Das ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Aus dem aktuellen Regenwasserbewirtschaftungskonzept ist ersichtlich, dass der Schutz des Baugebietes gewährleistet ist.

Die Hinweise zum Anschluss von Drainageleitungen sind bereits in den Textlichen Festsetzungen ausführlich dargestellt.

Sachbericht:

3.

Die Bepflanzungen im Bereich der Regenrückhaltebecken gehören nicht zur Abwasseranlage, sondern dienen der Ortsgemeinde für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Daher die Ortsgemeinde für die Übernahme der Unterhaltungslast der Bepflanzungen zuständig. Die Bepflanzungen dürfen die Funktion der Becken nicht beeinträchtigen, weshalb für die Bepflanzung und die Pflege eine Abstimmung mit dem ZAR zu erfolgen hat sowie eine Vereinbarung zwischen Ortsgemeinde und dem ZAR zu schließen ist. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist nur außerhalb der Einstaulinie der Becken erlaubt. (siehe auch Seite 9 und 10 textliche Festsetzungen, Seite 26 Umweltbericht)

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu Bepflanzungen in Regenrückhaltebecken und deren Pflege ist nicht Teil des Bebauungsplanes und ist noch im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Gemeinde abzustimmen. Die Funktion von Becken wird durch die Bepflanzung (Ausgleichsmaßnahmen) bei entsprechender Planung nicht beeinträchtigt.

Sachbericht:

4.

Des Weiteren fordern wir Sie auf, einen Bepflanzungsplan in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, aus dem auch die Bepflanzung der Retentionsräume hervorgeht. Diese Forderung wird grundsätzlich im weiteren Verfahren von der SGD Süd gestellt.

Prüfung und Abwägung:

Im Zuge des Einleitantes wird auch ein Bepflanzungsplan vorgelegt. Das ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Für den Bebauungsplan ist es nicht erforderlich, einen Bepflanzungsplan zu erstellen. Im Konflikt- und Maßnahmenplan zum Umweltbericht sind die Begründungen, die für Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden, ausreichend dargestellt. Die Bepflanzung wird im Rahmen der Erschließung auch mit dem ZAR abgestimmt.

Sachbericht:

5.

Die Herstellung von 2-stufigen Zisternen wird nicht empfohlen sondern ist gemäß Entwässerungskonzept vorgeschrieben und die vertragliche Herstellung ist bereits mit dem Erschließungsträger geregelt. Eine nachgeschaltete Versickerung wird freigestellt, wobei ein Bodengutachten dies ausschließt und daher eine Ableitung der gedrosselten Zisternenabläufe über die Regenwasserkanalisation vorgesehen ist. (siehe auch Seite 15 textliche Festsetzungen)

Prüfung und Abwägung:

Eine Festsetzung in einem Bebauungsplan ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Deshalb sind Forderungen zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen in den Kaufverträgen oder Städtebaulichen Verträgen privatrechtlich mit den Eigentümern zu klären.

Sachbericht:

6.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass nach den Vorgaben der SGD Süd generell keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) zur Dacheindeckung verwendet werden dürfen.

Prüfung und Abwägung:

Hinweise zu unbeschichteten Metallen für die Dacheindeckung wie Kupfer, Zink, Blei wird, entsprechend den Forderungen der SGD, in den Unterlagen unter Hinweise noch ergänzt.

Sachbericht:

7.

Bei der Wahl von Baumstandorten 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.

Prüfung und Abwägung:

Die Baumstandorte und die Abstände zu Leitungen werden im Zuge der Erschließungsplanung geprüft. Das ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Sachbericht:

8.

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 mit dem ZAR abzustimmen und geeichte Zwischenzähler einzubauen.

Prüfung und Abwägung:

Hinweise zu den Abwasseranlagen in Bezug auf Grunddienstbarkeiten bei der Lage auf privaten Flächen wird zur Kenntnis genommen. Derzeit ist es nicht geplant, Leitungen auf privaten Flächen zu verlegen. Die Hinweise zur Brauchwassernutzung sind bereits in den Unterlagen unter Hinweise ausreichend geregelt. Eine weiterführende Regelung ist im Bebauungsplan nicht möglich und nicht erforderlich.

Sachbericht:

9.

Wir weisen darauf hin, dass das Gebiet ggf. nicht in den gültigen Wasserrechten der Kläranlage Worms und den Mischwasserentlastungsanlagen der VG Wonnegau enthalten ist. Das würde bedeuten, dass nicht nur ein neues Wasserrecht für die Niederschlagswasserversickerung, sondern auch Änderungsanträge für die Mischwassereinleitungen gestellt werden müssen.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu den Wasserrechten in Bezug auf die Abwasserbeseitigung in der Kläranlage Worms sind im Zuge der Erschließungsplanung noch abzustimmen. Das ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes, die Erschließung ist jedoch gesichert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.12 Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Trier vom 13.12.2023

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass keine Einwände geltend gemacht werden, da im betroffenen Bereich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH verlegt sind. Auch ist keine Neuverlegung seitens der Vodafone GmbH geplant.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.13 Stellungnahme der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e. V. und der Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V., Alzey vom 16.11.2023

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass sowohl von der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e. V. und der Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V. keine Einwände oder Anregungen zur vorgelegten Planung vorgetragen werden.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.14 Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Mainz vom 11.12.2023

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes zur vorgelegten Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen werden.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.15 Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz vom 12.12.2023

Sachbericht:

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

Ich verweise darauf, dass die Starkregenkarten zwischenzeitlich überarbeitet und durch neue Sturzflutgefahrenkarten ersetzt wurden. Die Gefährdungen werden in den neuen Karten detaillierter und für verschiedene Starkregenereignisse dargestellt. Die beigefügten Karten zeigen ein außergewöhnliches Starkregenereignis (Starkregenindex 7, 1 Stunde Regendauer). Dies entspricht in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit.



Demnach durchziehen das Plangebiet im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses Abflussstränge mit Wassertiefen von bis zu 30 cm.

Die Starkregengefährdung wurde in der vorgelegten Planung beachtet. Im Norden und Osten des Plangebietes ist jeweils ein Grünstreifen mit einem Mulden-Wall-System geplant. Das Außengebietswasser soll entlang dieses Grünstreifens zu neu angelegten bzw. bestehenden Mulden (aus dem ersten Bauabschnitt) abgeleitet werden (siehe hierzu Punkt 2.2). Der östliche Abflussstrang wird am bestehenden Wirtschaftsweg gefasst.

Im Bereich des zentralen Abflussstranges ist ein 5 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der als Mulde ausgebildet werden soll. Parallel zu diesem Streifen sind auf beiden Seiten in den Baufenstern 3 m-Bereiche ausgewiesen, die von der Bebauung frei zu halten sind. Somit wird ein 11 m breiter Streifen freigehalten, auf dem das Wasser abfließen kann. Dies wird aus Sicht der Wasserwirtschaft grundsätzlich begrüßt. Ich weise jedoch darauf hin, dass diese Maßnahmen möglicherweise nicht ausreichen. Gemäß Sturzflutgefahrenkarte durchfließt das Wasser im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses auf einer Breite von etwa 38 m das Plangebiet, der Abflussstrang im Osten weist ebenfalls eine Breite von über 30 m auf. Es besteht somit die Gefahr, dass es trotz der vorgesehenen Maßnahmen zu einer Überflutung der Bebauung kommt.

Prüfung und Abwägung:

Hinweise zu den neuen Sturzflutengefahrenkarten werden zur Kenntnis genommen. Diese werden in den Unterlagen redaktionell ausgetauscht. Die Hinweise, dass der breite Grünstreifen begrüßt wird, dass dies jedoch nicht ausreicht und ein etwa 38 m breiter Bereich freigehalten werden sollte, wird zur Kenntnis genommen. Es werden jedoch Maßnahmen vorgenommen, um diesen Abflussstrang um das Baugebiet herum abzuleiten, sodass die Wassermenge stark reduziert wird und ein etwa 11 m breiter Streifen ausreichen sollte. Es wird in den Unterlagen nochmals auf die neuen Karten und die Gefahren hingewiesen.

2. Abwasserbeseitigung

2.1 Schmutzwasser

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

2.2 Niederschlagswasser

Das in dem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll über zwei zentralen Rückhaltebecken / Versickerungsbecken abgeleitet und dort versickern werden. Nach den Angaben soll zudem das Außengebietswasser mit in die beiden geplanten Regenrückhaltebecken / Versickerungsmulden entwässern. Da die beiden Regenrückhaltebecken / Versickerungsmulden ausschließlich für die Sicherstellung der Entwässerung des Baugebietes dienen, darf eine zusätzliche Einleitung von Außengebietswasser nicht erfolgen. Für das Ableiten des Außengebietswassers bedarf es somit einer anderen Lösung.

Zudem dürfen in die geplanten Regenrückhaltebecken / Versickerungsmulden keine Bäume, Sträucher, etc. gepflanzt werden. Diese müssen zur Bewirtschaftung freigehalten werden.

Für die Entwässerung bedarf es einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis.

Dachbegrünung sowie Zisternen sind wünschenswert.

Ich empfehle, das Entwässerungskonzept rechtzeitig und vor Baubeginn mit der zuständigen Wasserbehörde 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 hin abfließen kann.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum Schmutz- und Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen. Details werden im Zuge des im Rahmen der Erschließungsplanung noch zu stellenden Einleitungsantrags geregelt. Entsprechende Änderungen in den Planunterlagen sind nicht erforderlich. Die Hinweise zur Begrünung werden ebenfalls in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Hinweise zur Straßenführung werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird dies berücksichtigt.

3. Bodenschutz

Der Planungsbereich sowie die externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Eppelsheim, Flur 15, Flurstück 77) ist im BODEN-INFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (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.

Den Antragsunterlagen liegt ein „Geotechnischer Bericht – Baugrunderkundung“ vom 15.05.2023, erstellt von ICP, Rodenbach, bei. Hieraus geht hervor, dass 8 Kleinrammbohrungen bis max. 3 m u. GOK abgeteuft wurden. Es wurden keine Auffüllungen vorgefunden. 2 chemische Analysen von Mischproben zeigten, dass der Boden unbelastet ist (Z0 bzw. Z1.1 aufgrund des TOC-Gehaltes). Da anstehende Boden nicht unbedingt zum Wiedereinbau geeignet ist, ist das Material ordnungsgemäß zu entsorgen (Verwertung geht vor Beseitigung).

Auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz wird bereits ausreichend unter Kap. IV.6 der Textlichen Festsetzungen mit Stand vom Sep. 2023 hingewiesen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die o. g. Teilerländerung und Ergänzung.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis, dass keine bodenschutzrechtlich relevanten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und im Bereich der externen Ausgleichsfläche erfasst sind, wird zur Kenntnis genommen. Die sonstigen Hinweise sind bereits ausreichend in den Unterlagen enthalten. Die Hinweise zur Beseitigung des anstehenden Bodens werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Dies ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.16 Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität Worms vom 15.12.2023

Sachbericht:

Es wird auf die Stellungnahme vom 09.01.2023 verwiesen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das klassifizierte Straßennetz von dem Vorhaben nicht betroffen ist und auch keine raumbedeutsamen Maßnahmen in der Planung seien, die berücksichtigt werden müssten. Deshalb werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgetragen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.17 Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Alzey vom 18.12.2023

Sachbericht:

Es wird erklärt, dass keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann, da der Anhang Artenliste offensichtlich nicht zum Verfahren zugehörig sei. Es wird davon ausgegangen, dass eine erneute Offenlage des Verfahrens durchgeführt wird. Sollte dies nicht der Fall sein, wird um Nachreichung der Unterlagen in einer angemessenen Fristverlängerung gebeten.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Hinweise, dass im Umweltbericht die dazugehörige Pflanzliste dem Verfahren nicht zugeordnet werden kann, werden zurückgewiesen. Es wird zwar bestätigt, dass im Umweltbericht im Anhang 1 "Pflanzlisten" in der Kopfzeile die falsche Projektbezeichnung steht, allerdings ist der Umweltbericht nur ein gesonderter Teil der Begründung. Für die Festsetzungen sind die Textlichen Festsetzungen maßgeblich, in denen die Pflanzliste in korrekter Weise dargestellt ist. Deshalb wäre eine Stellungnahme unproblematisch möglich gewesen. Der redaktionelle Fehler in der Anlage 1 zum Umweltbericht wird korrigiert.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz hatte zudem ausreichend Zeit, trotzdem eine Stellungnahme abzugeben.

In der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden bereits ausreichend Hinweise und Anregungen vorgetragen, die bereits in den Unterlagen berücksichtigt wurden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.18 Stellungnahme des Bauern- und Winzervereins Eppelsheim vom 19.12.2023

Sachbericht:

Der Vorstand des Bauern- und Winzervereins Eppelsheim trägt zum Bebauungsplan folgende Bedenken vor. Es wird erklärt, dass die Unterlagen nicht in Gänze dem Bauleitplanverfahren der Ortsgemeinde Eppelsheim zugeordnet werden können. Deshalb würde bei einer Wiederholung der Offenlage erneut eine Stellungnahme des Bauern- und Winzervereins Eppelsheim abgegeben werden.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Hinweise, dass im Umweltbericht die dazugehörige Pflanzliste dem Verfahren nicht zugeordnet werden kann, wird zurückgewiesen. Es wird zwar bestätigt, dass im Umweltbericht im Anhang 1 Pflanzlisten in der Kopfzeile die falsche Bezeichnung steht, allerdings ist der Umweltbericht nur ein gesonderter Teil der Begründung. Für die Festsetzungen sind die Textlichen Festsetzungen maßgeblich, in denen die Pflanzliste in korrekter Weise dargestellt ist. Deshalb wäre eine Stellungnahme unproblematisch möglich gewesen. Der redaktionelle Fehler in der Anlage 1 zum Umweltbericht wird korrigiert.

Der Bauern- und Winzerverein hatte zudem ausreichend Zeit, trotzdem eine Stellungnahme abzugeben.

In der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden bereits ausreichend Hinweise und Anregungen vorgetragen, die bereits in den Unterlagen berücksichtigt wurden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.19 Stellungnahme der Wählergruppe ProEppelsheim e. V., Eppelsheim vom 19.12.2023

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durcharbeiten der offengelegten Unterlagen konnten wir die „Artenliste A“ nicht zuordnen. Diese bezieht sich offensichtlich auf ein anderes Planverfahren: „Mainzer Weg – Pfannenstiel Teil VI sowie Mainzer Weg – Pfannenstiel Teil V - 1. Änderung in der Gemeinde Ober-Olm“
Siehe dazu auch angehängtes Dokument „7-Artenlisten.pdf“.

Da es sich um eine nicht für das zuvor genannte Bauleitverfahren in Eppelsheim handelt, ist die Offenlage mit den korrekten Unterlagen zu wiederholen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Hinweise, dass im Umweltbericht die dazugehörige Pflanzliste dem Verfahren nicht zugeordnet werden kann, wird zurückgewiesen. Es wird zwar bestätigt, dass im Umweltbericht im Anhang 1 Pflanzlisten in der Kopfzeile die falsche Bezeichnung steht, allerdings ist der Umweltbericht nur ein Beiwerk zur Begründung. Für die Festsetzungen sind die Textlichen Festsetzungen maßgeblich, in denen die Pflanzliste in korrekter Weise dargestellt ist. Deshalb

wäre eine Stellungnahme unproblematisch möglich gewesen. Der redaktionelle Fehler in der Anlage 1 zum Umweltbericht wird korrigiert.

Die Wählergruppe ProEppelsheim e. V. hatte zudem ausreichend Zeit, trotzdem eine Stellungnahme abzugeben.

In der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden bereits ausreichend Hinweise und Anregungen vorgetragen, die bereits in den Unterlagen berücksichtigt wurden.

Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich, da die Pflanzliste kein wesentlicher Inhalt eines Bebauungsplanes darstellt und zudem korrekt in den maßgeblichen Textlichen Festsetzungen dargestellt ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.20 Stellungnahme des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinhessen-Nahe, Alzey vom 15.12.2023

Sachbericht:

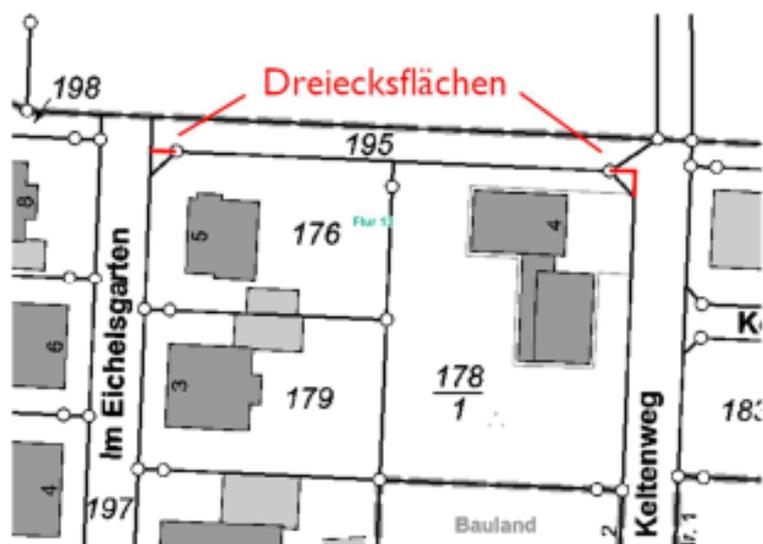
Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bereits am 14.12.2023 mündlich mitgeteilt wurde, bereiten einige Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans Probleme in der angedachten Baulandumlegung.

Der o.g. Bebauungsplan überplant den Bebauungsplan „Hangen-Weisheimer Straße“ nicht nur für den in der Begründung auf Seite 5 genannten Bereich (Flur 13, Flurstücke 21/1, 22 und 23), sondern auch für den Bereich des im Bebauungsplan „Hangen-Weisheimer Straße“ neu festgelegte Wirtschaftsweg (Flur 13, Flurstücke 192, 195 und 198).

Von den Straßen „Im Eichelsgarten“ und „Keltenweg“ sind im bestehenden Bebauungsplan zu diesem Wirtschaftsweg im Kreuzungsbereich jeweils Abschrägungen (Dreiecksflächen) realisiert worden. Durch die Überplanung fällt der Wirtschaftsweg weg und die Abschrägungen verlieren ihre Funktion. Die beiden

Dreiecksflächen stehen im Eigentum der Gemeinde, sie sind im bestehenden Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt.



Im neuen Bebauungsplan werden diese Flächen unterschiedlich behandelt. Die Abschrägung zur Keltenweg hin wird überplant und neu als Wohnbaufläche festgesetzt. Für die Abschrägung zur Straße „Im Eichelsgarten“ hin ist keine Überplanung vorgenommen worden, es bleibt bei der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als „öffentliche Verkehrsfläche“.

1. Abschrägung am Keltenweg

Die durch die Abschrägung am Keltenweg entstandene Dreiecksfläche wird im neuen Bebauungsplan dem nördlich neu zu bildenden Bauplatz zugeschlagen. Diese Fläche ist aber für den neuen Bauplatz nicht wertsteigernd. In der laufenden Baulandumlegung könnte deshalb diese Fläche bei einer Zuteilung zusammen mit diesem Bauplatz nicht mit dem vollen Zuteilungswert berücksichtigt werden.

Für das südlich angrenzende Grundstück, Keltenweg 4 (Flur 13, Flurstück 178/1) besitzt diese Dreiecksfläche zur Arrondierung einen sehr viel höheren Wert. Dieses Grundstück ist bisher nicht in das Umlegungsverfahren miteinbezogen, eine Zuteilung an die Eigentümer dieses Grundstückes ist deshalb nicht möglich. Würden sich die Eigentümer allerdings bereit erklären, diese Fläche zu übernehmen, wäre eine Realisierung innerhalb des Umlegungsverfahrens möglich.

Aus Sicht der Bodenordnung ist die geplante Festlegung in diesem Bereich unbefriedigend. Eine einfache Lösung wäre es, die Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes beizubehalten, die Fläche im Besitz der Gemeinde zu belassen und die Nutzung als „öffentliche Verkehrsfläche“ bestehen zu lassen. Dies würde der Festlegung im Kreuzungsbereich der Straße „Im Eichelsgarten“ mit dem Wirtschaftsweg entsprechen.

Lage der Dreiecksflächen

2. Abschrägung an der Straße „Im Eichelsgarten“

Wie oben beschrieben, ist die Abschrägung zur Straße „Im Eichelsgarten“ nicht überplant worden, die im Bebauungsplan „Hangen-Weisheimer Straße“ festgelegte Nutzung für die Dreiecksfläche als „öffentliche Verkehrsfläche“ bleibt bestehen. Somit ist nach der vorliegenden Planung diese Fläche nicht zur Arrondierung des südlich angrenzenden Grundstücks, Im Eichelsgarten 5 (Flur 13, Flurstück 176) geeignet.

3. Alternative Lösungen

Die Bereitschaft der südlich angrenzenden Grundstückseigentümer zur Übernahme der jeweiligen Dreiecksflächen könnte erfragt werden und die zukünftige Nutzung im neuen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu den bestehenden Grundstücken und den Konflikten bei der Umsetzung werden zur Kenntnis genommen. Es wird der alternativen Lösung unter 3. gefolgt. Die beiden kleinen Teilflächen sind im derzeit noch rechtskräftigen angrenzenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und werden nun im Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Wem diese Fläche letztendlich zugeteilt wird, ist für den Bebauungsplan ohne Belang. Damit sind die Probleme beim Umlegungsverfahren gelöst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

2.21 Stellungnahme der Kreisverwaltung Alzey-Worms, Alzey vom 03.01.2024

Sachbericht:

Bauaufsicht und Bauleitplanung

Zu I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Höhe der Geländeoberfläche gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports die **Straßenoberkante als Bezugshöhe**. Die Festsetzung ist auf Rechtmäßigkeit zu prüfen. Die Bestimmungen des § 8 Abs. 9 LBauO sind nachbarschützend und dürfen durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht aufgehoben werden. Deshalb ist für die privilegierten Grenzgebäude immer die natürliche Geländeoberkante als Bezugshöhe anzunehmen.

„Bei Nebenanlagen, die in einem Abstand von **0 bis 5 m** zur Nachbargrenze errichtet werden“ widerspricht ebenfalls dem § 8 Abs 9 LBauO, in dem der Abstand von bis zu 3 m von der Grundstücksgrenze genannt wird.

Wir empfehlen die gesamte Festsetzung zu überarbeiten. Der letzte Abschnitt zur Nachbarzustimmung könnte in der Praxis zusätzliche Verwirrung erzeugen.

Für Nebenanlagen und Garagen, welche von 0-3 Meter an der Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, gilt § 8 Abs. 9 LBauO (vom natürlichen Gelände). Dies gilt jedoch auch ohne jegliche Festsetzung im B-Plan. Abweichungen hiervon kann die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall prüfen und ggf. (bis zu einer verhältnismäßigen Höhenüberschreitung) mit Nachbarunterschrift genehmigen. Eine abweichende Festsetzung erscheint rechtlich nicht möglich. Eine Festsetzung, welche nur das beschreibt was ohnehin rechtlichen Vorgaben entspricht, birgt das Risiko der Verwirrung oder des Missverständnisses.

Prüfung und Abwägung:

Dabei handelt es sich um eine Regelung zum Umgang mit Bezugshöhen für Nebenanlagen. In Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde ist dies in der Landesbauordnung ausreichend geregelt. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich und wird deshalb gestrichen.

Sachbericht:

Zu I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m von der **hinteren** Grundstücksgrenze einhalten. Unklar in diesem Zusammenhang ist, ob auch die Festsetzungen der Stellplatzsatzung § 2 Abs.4 von Eppelsheim einzuhalten ist. Hier heißt es: „Garagen und Stellplätze sind in einem Abstand von min. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten, wenn der B-Plan nichts anderes bestimmt.“

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu den Nebenanlagen und Garagen, Carports und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Fläche wird zur Kenntnis genommen. In der Festsetzung wird auch der Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze geregelt, um hier einen Nachbarschutz zu erreichen und um zu vermeiden, dass Nebenanlagen direkt an die hintere Grundstücksgrenze errichtet werden können, um entsprechenden Freiraum innerhalb des Baugebietes zu erreichen. Dies widerspricht nicht der Festlegung, auch zum Straßenrand hin entsprechende Abstände einzuhalten, und stimmt auch mit der Stellplatz-Satzung der Gemeinde überein.

Sachbericht:

Zu I.9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme

Es wird eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen festgesetzt. Im Gegensatz zum Landessolargesetz wird die Verpflichtung hier auch für Wohngebäude festgesetzt, ist dies beabsichtigt? Wenn ja, sollte die Bezugnahme auf das Landessolargesetz geprüft werden, da dieses für Wohngebäude keine entsprechende Verpflichtung vorsieht.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis zur Festsetzung von baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien wurde vom Gemeinderat beschlossen, um auch auf Wohngebäuden Photovoltaikanlagen festzuschreiben. Die Gemeinde möchte damit ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten und erreichen, dass die Wohngebäude die Dachflächen zur Erzeugung von Strom aus regenerativen Energien nutzen. Die Festsetzung entstand zudem aus dem neuen Online-Handbuch für Kommunen in Rheinland-Pfalz zum Klimaschutz und zur Energie- und Klimawandelanpassung in Bebauungsplänen, die auch von Juristen geprüft wurde und als Festsetzungsmöglichkeit empfohlen wird. Die Gemeinde möchte deshalb an dieser Festsetzung festhalten. Es erfolgt noch ein Hinweis zum Landessolargesetz.

Sachbericht:

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer im WA 1 und WA 2 (weitere Nutzungen gibt es nicht) sind als Satteldach.....auszuführen. Im Gebiet WA 1 und WA 2 sind auch Flachdächer zulässig. Sehr umständliche Formulierung. Besser: Im gesamten Geltungsbereich sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdächer zulässig.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu Dachform und -materialien werden zur Kenntnis genommen. Es wird dem Hinweis gefolgt, diese redaktionell anzupassen.

Sachbericht:

II. 1.3 Dachbegrünung

Es sind geneigte Dächer bis 45° zulässig. Alle Dächer müssen mit einer Mindestdicke von 10 cm extensiv begrünt werden. Gibt es hierfür Lösungen? Auf Seite 18 wird erwähnt, dass Dachbegrünungen bis 40° Dachneigung möglich sind.

Sollen alle Dächer eine Begrünungs- und Photovoltaikpflicht erhalten?

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zur Dachbegrünung werden zur Kenntnis genommen. Der Widerspruch zu den Hinweisen wird aufgelöst. Unter Hinweisen wird ebenfalls 45 Grad Dachneigung als Möglichkeit für eine Dachbegrünung redaktionell korrigiert. Dachbegrünungen sind bis 45 Grad schubsicher anlegbar. An der Substratdicke von 10 cm wird festgehalten. Auch dies ist technisch möglich und steht nicht im Widerspruch mit einer Dachbegrünung.

Sachbericht:

II.5 Private Stellplätze

...es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten. Die Verwaltungsvorschrift gibt 1-1,5 Stellplätze pro Wohneinheit für Mehrfamilienhäuser vor. Ein Mehrfamilienhaus beginnt ab 2 Wohneinheiten. Die Festsetzung ist aller Erfahrung nach rechtswidrig.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu den privaten Stellplätzen und zu dem aktuellen Hinweis der SGD Süd werden zur Kenntnis genommen. Stellplätze sind in der Stellplatz-Satzung der Gemeinde Eppelsheim vom 06.04.1999 geregelt. Die Festsetzung kann deshalb entfallen. Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellplatz-Satzung.

Sachbericht:

Landespflege und Naturschutz

Zum derzeitigen Verfahrensschritt wurde der Bebauungsplan mit textlicher Festsetzung und Begründung, sowie der Umweltbericht und das Fachgutachten Artenschutz vorgelegt. Auf Basis dessen hat die UNB folgende Anmerkungen:

1. Schutzgut Klima:

Klimaanpassungsstrategien: Die vorgelegte Planung spiegelt zum jetzigen Planungszeitpunkt einige Klimaanpassungsstrategien wieder und könnte auch als Festsetzung und nicht nur als Empfehlung verwendet werden.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurden die Klimaschutzmaßnahmen festgesetzt, die rechtssicher zulässig sind. Unter dem Hinweis IV.13 sind weitere Maßnahmen festgelegt, die, um keine Normfehler zu leisten, als Hinweise zusätzliche Maßnahmen für die Bauherrn empfehlen, die damit angeregt werden sollen, diese Maßnahmen in ihren Planungen zu berücksichtigen. Eine Änderung der Unterlagen ist deshalb nicht erforderlich.

Sachbericht:

2. Schutzgut Landschaftsbild

Die Eingrünung nach Norden und Osten zum Außenbereich hin wird dem Schutzgut Landschaft nicht gerecht. Auf der Maßnahmenfläche Nr.3 werden zum Beispiel nur 4 Bäume verpflanzt. Dies stellt definitiv **keine** 3-reihige Baumhecke dar. Es wird auch keine Ausführung in dieser Art innerhalb des Bebauungsplans erwähnt. Dadurch ist **keine** Eingrünung zum Außenbereich hin gewährleistet. Der Gehölzstreifen muss mindestens 4 Meter betragen und die Grenzen nach Landesnachbarschaftsgesetz einhalten. Hier gilt vor allem der Abstand zu den Flächen der landwirtschaftlich genutzten Flächen als bedeutsam. Für die Flächen zum Außenbereich hin dürfen auch nur gebietsheimische Pflanzen verwendet werden. Die Abstandsfläche im Norden zwischen Baufenster und Feldweg, welche zur Eingrünung dienen soll ist zu gering. Dadurch kann eine Eingrünung nicht gewährleistet werden.

Der geringe Abstand zur aktiven Weinbaunutzung birgt auch die Gefahr des Eintrages von Spritzmitteln in die privaten Gärten. Ein intakter Gehölzstreifen dient hier auch als Pufferbereich und schützt die Bewohner*innen vor Staub und Lärm.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zur Eingrünung im Außengebiet werden zur Kenntnis genommen. Es wurden lediglich drei Bäume nach Norden festgesetzt. Allerdings als Mindestzahl. Hier sollen vermehrt Hochstauden angepflanzt werden, die dem Artenschutz dienen. Baumpflanzungen würden diesem Konzept entgegenstehen. Auch durch Hochstauden kann eine entsprechende Eingrünung erreicht werden. Die Hinweise zum Nachbarrecht werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Das Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gilt nicht gegenüber öffentlichen Satzungen wie einem Bebauungsplan. Bei den Hinweisen zu Spritzmitteleinsatz bei den angrenzenden Ackerflächen wird auf die gegenseitige Rücksichtnahme hingewiesen. Es befindet sich allerdings am Nordrand ein landwirtschaftlicher Weg zwischen der Wohnbebauung und den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Grünstreifen ist ausreichend breit bemessen, um eine Abdrift beim Spritzmitteleinsatz zu minimieren.

Zudem muss bei Baugebieten in landwirtschaftlich geprägten Gemeinden aufgrund der umgebenden Nutzung immer mit geringfügigen Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung gerechnet werden.

Sachbericht:

3. Artenschutz - Schutzgut Tiere und Pflanzen - Biodiversität

Europäische Vogelarten

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde nur ein Brutvorkommen innerhalb des Geltungsbereiches vorgefunden. Als Verlust für potentielle Brutplätze wäre es sinnvoll Festsetzungen für Nistkästen an den Gebäuden/Nebengebäuden zu treffen.

Verantwortungspflanzenarten:

Das Vorkommen von Hartgras, *Sclerochloa dura*, (Verantwortungsart in Rheinhessen) wurde innerhalb des Fachbeitrages Artenschutz nachgewiesen. Für die Übertragung des Hartgrases auf andere Flächen ist ein Monitoring durch eine Fachperson der UNB vorzulegen. In diesem soll der Prozess der Abtragung des *Sclerochloa dura* und die Ansalbung auf den geeigneten Flächen festgehalten werden. Gleichzeitig wird damit die Überwachung der Maßnahme festgesetzt. Des Weiteren ist eine Erfolgskontrolle der Maßnahme im ersten Jahr nach der Maßnahme, im dritten und im fünften Jahr durchzuführen und der UNB vorzulegen.

Tiere – Pflanzen - Biodiversität:

Sträucher und Bäume:

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.

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

Zudem empfehlen wir eine Begrünung von mindestens 50 % bei einer Dachgröße von mehr als 10 m². Die im Bebauungsplan mit 10cm angegebene Substratschicht sollte auf 12cm angehoben werden, um ein bestmöglichstes Ergebnis zu erreichen.

Prüfung und Abwägung:

Europäische Vogelarten:

Die Hinweise zu europäischen Vogelarten und die Empfehlung, Nistkästen an den Gebäuden anzubringen, wird zur Kenntnis genommen. Wie in den Unterlagen ausführlich dargestellt, wurde eine Vogelart aufgefunden, die durch die entsprechenden Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, nicht in ihrem Vorkommen bedroht wird und sich außerhalb des Plangebietes neue Brutplätze suchen wird. Derzeit können die Flächen als ausgeräumte Landschaft beschrieben werden, die schon heute in ihrem derzeitigen Zustand Nistmöglichkeiten bietet. Durch das geplante Baugebiet wird eine Begrünung auf den privaten und öffentlichen Flächen stattfinden, die vermehrt Brutmöglichkeiten bieten wird. Eine zusätzliche Aufhängung von Nistkästen ist nicht erforderlich.

Verantwortungspflanzenarten:

Der Hinweis zu Verantwortungspflanzenarten wie das aufgefundene Hartgras werden zur Kenntnis genommen. Das hier vorgeschlagene Monitoring muss mit der UNB im Zuge der Erschließungsplanung noch abgestimmt werden und ist im Umweltbericht ausreichend dargestellt.

Tiere, Pflanzen, Biodiversität:

Die Hinweise zur Errichtung von Baumrigolen mit Wasserspeicherelementen werden zur Kenntnis genommen. Dies wird als sinnvoll erachtet. Die Umsetzung wird in der weiteren Erschließungsplanung geprüft, ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Dachbegrünung:

Die Hinweise zu einer Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm Aufbauhöhe wird zur Kenntnis genommen und es wird bestätigt, dass eine dickere Substratdicke für eine Dachbegrünung besser geeignet wäre, auch bezüglich einer Rückhaltung von Oberflächenwasser. Als Festsetzung wurde jedoch nur eine Mindestdicke festgelegt, an der festgehalten wird, da sich die Dicke der Substratschicht auf die Statik und somit auf die Baukosten auswirkt. Unter den Hinweisen wird ergänzend darauf hingewiesen.

Sachbericht:

4. Kompensation

Für die besagte Ökokontoabbuchung aus den Ökokonten der Gemeinde Eppelsheim liegt keine genaue Beschreibung innerhalb der Planwerke vor, lediglich werden 5.478m² als Ausbuchungssumme erwähnt.

Es wird nicht erwähnt, um welche Ökokonten (Gemarkung, Flur, Parzelle) es sich genau handelt. Dies sollte zur vollständigen Darlegung der Kompensation innerhalb des Bebauungsplans erfolgen.

Des Weiteren liegt bis dato noch **kein** Ausbuchungsantrag bei der UNB vor. Dieser erfordert auch einen aktuellen Zustandsbericht, um zu überprüfen, ob die Ausbuchung überhaupt durchgeführt werden kann.

Der noch nicht vorhandene KSP-Eintrag muss auch die Ausbuchung von den Ökokonten enthalten.

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.

Der Eintrag ist bis dato noch nicht erfolgt und muss dringendst nachgeholt und der UNB zur Verfügung gestellt werden.

Prüfung und Abwägung:

Die formale Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde wird bis zur Bekanntmachung des Bebauungsplanes vorgenommen. Die Maßnahme ist jedoch vorhanden und kann für den Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme angesetzt werden. Es erfolgt eine Ergänzung von Flurstücksnummer und Größenangabe. Der Hinweis zum Kompensationsverzeichnis KomON Serviceportal KSP in LANIS wird ebenfalls nach Planungsbeschluss durch das Planungsbüro vorgenommen.

Sachbericht:

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 Ab-

stände 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) ^{a)}		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	--
Geschoßflächenzahl ^{b)} (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 ^{c)} (BMZ)	--	--	--	--	--	BMZ ≤ 9

Löschwasserbedarf

Bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung ^{d)}	1 / min (m³/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 ^{e)} , hochfeuerhemmende ^{e)} oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen ^{e)}
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht hochfeuerhemmend oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen; oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen ^{e)}
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.
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.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen, sie sind in den Unterlagen bereits ausreichend enthalten. Die Verkehrsanlagen wurden ausreichend dimensioniert, damit ein dreiachsiges Müllfahrzeug fahren kann. Damit ist auch gewährleistet, dass Löschfahrzeuge die Verkehrsanlagen befahren können. Gleichzeitig werden die sonstigen Hinweise, die vorgetragen wurden, im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt und sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Die Löschwasserversorgung ist gemäß der Stellungnahme des Trinkwasserversorgers ausreichend und für zwei Stunden möglich.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Sachbericht:

Abfallwirtschaft

Bezüglich des Bebauungsplans Hangen-Weisheimer Straße in Eppelsheim, nehmen wir wie folgt Stellung:

- 1.) Die im Südwesten des Baugebiets eingezeichnete „Privat-Straße“ kann nicht befahren werden, da es sich um privates Gelände handelt.
- 2.) Planstraße C weist lediglich eine Breite von 3,50 m aus. Die **Minstdurchfahrtsbreite** beträgt 3,55 m (vergleiche DGUV 214-033, Punkt 3.3: Fahrzeugbreite (2,55m ohne Spiegel) plus 0,5m auf beiden Seiten à ergibt 3,55 m). Sollte hier keine Durchfahrt möglich sein, könnten alle Anlieger der Planstraßen B, C und D nicht angefahren werden, da keine geeignete Durchfahrts-/Wendemöglichkeit besteht. Damit eine ordnungsgemäße und reibungslose Müllabfuhr in diesen Bereichen erfolgen kann, empfehlen wir die Straßenbreite sogar über das Mindestmaß hinaus auszuweiten.
- 3.) Gleiches gilt für die Planstraße F und die Anfahrt der Planstraßen E, F und G.
- 4.) Die Planstraßen H und I können definitiv nicht angefahren werden, da diese nicht ausreichend dimensioniert sind und keine geeignete Wendemöglichkeiten vorhanden sind. Hier müssen Sammelplätze für die Müllabfuhr eingerichtet werden.

- 5.) Fraglich ist, ob der Wendepunkt im Südosten (Ecke Planstraße A und I) ausreichend dimensioniert ist (keine Bemaßung ersichtlich). Es ist zu beachten, dass die in der RAST 06 angeführten Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge mit einer Gesamtlänge von bis zu 10,0 m nicht ausreichend sind. Die eingesetzten Fahrzeuge haben alle eine Länge von 10,95m, manche Fahrzeuge sogar eine Länge von bis zu 12,0m. Um den östlichen Bereich des Baugebiets anfahren zu können, ist eine Vergrößerung der Wendemöglichkeit unumgänglich. Andernfalls müsste der gesamte östliche Teil seine Müllgefäße zu einem Sammelplatz an der Ecke Keltenweg/Planstraße A / Planstraße H verbringen. Auf die Abbildungen 57 und 58 der RAST 06, die ausreichende Wendemöglichkeiten für 2- bzw. 3-achsige Müllfahrzeuge darstellen, wird verwiesen (siehe unten).
- 6.) Da insbesondere die Planstraßen C und F sehr schmal geplant sind (siehe auch Punkt 2 und 3), ist es dringend erforderlich, dass sowohl die Straßen als auch die verbreiterten Übergangsbereiche zwischen den einzelnen Planstraßen nicht durch parkende Autos etc. blockiert werden. Andernfalls kommen die Müllfahrzeuge nicht um die Kurven, eine ordnungsgemäße Müllabfuhr wäre dann nicht möglich.

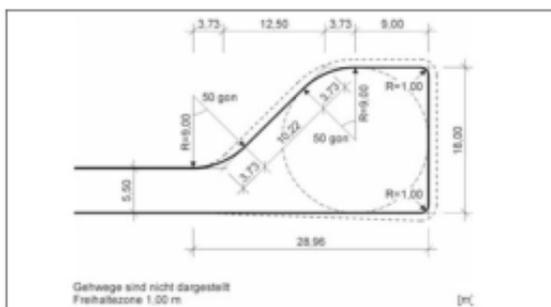


Bild 57: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug

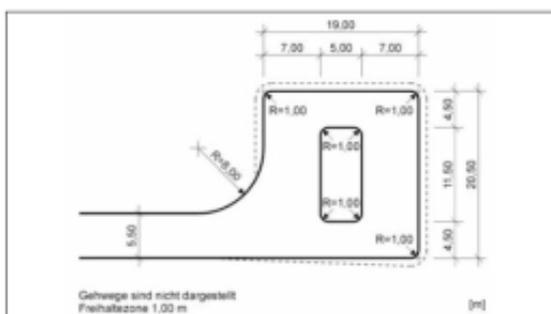


Bild 58: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug

Prüfung und Abwägung:

Hinweise zur Befahrung durch Müllfahrzeuge werden zur Kenntnis genommen. Die Mindestdurchfahrtsbreite wird entsprechend dem Vorschlag der Stellungnahme von 3,50 m auf 3,55 m verbreitert. Desgleichen wurde die Wendeanlage am Ende gemäß den üblichen Richtlinien dimensioniert und ausreichend groß bemessen, damit ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden kann. Eine erneute Prüfung daraufhin ergab, dass das Wenden möglich ist. Nicht möglich ist die Befahrung in den kurzen Stichstraßen der Planstraßen I und H. Hier müssen die Einwohner der am Ende befindlichen Grundstücke die Müllbehälter nach Süden zur Planstraße A bringen. Ein Befahren durch Müllfahrzeuge ist hier nicht vorgesehen, um den Eingriff in den Boden zu minimieren. Hier ist aber ausreichend Raum, um die Mülltonnen aufstellen zu können.

Eine Änderung der Wendeanlage ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Stellungnahme einer Bürgerin aus Eppelsheim

Sachbericht:

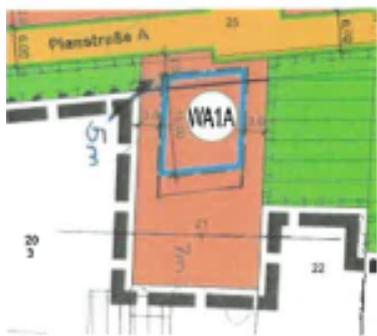
Sehr geehrter Herr Engelhardt,
sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf und dem persönlichen Gespräch am 06.10.2023 im Rathaus Eppelsheim nehme ich wie folgt Stellung:

Das Grundstück Nr. 31 hinter der Hangen-Weisheimer Straße 46 wird aktuell mit eine Fläche von 635 qm ausgewiesen.

Wie bereits in der Mail vom 31.01.2023 auf Anfrage angekündigt, benötigen wir nur eine Grundstücksgröße von ca. 500 qm. Durch die zusätzlichen qm erhöhen sich die Kosten für die Erschließung erheblich.

Hiermit bitte ich um Änderung der Größe des Grundstückes Nr. 31 und die damit verbundene Verschiebung der Bebauungsplangrenze von Süden nach Norden um ca. 7 Meter. Außerdem bitte ich um Vergrößerung des Baufensters um ca. 3 m, bzw. größtmöglich nach Süden.



(nicht maßstabsgetreu)

Nach meiner groben Berechnung müsste der Bauplatz nach Verschiebung der Bebauungsplangrenze eine Größe von ca. 18,5 m Breite und 27 m Länge somit ca. 500 qm haben.

Sollten meine Berechnungen nicht korrekt sein, bitte ich um Anpassung auf eine Grundstücksgröße von ca. 500 qm.

Über eine positive Beurteilung freue ich mich und ich bitte um Rückantwort sowie um Zusendung des neuen Planausschnittes (sofern möglich).

Könnten Sie mir bitte nach der Änderung die Einwurfsgröße unseres Grundstückes mitteilen. Vielen Dank.

Prüfung und Abwägung:

Der Anregung der Bürgerin wird gefolgt, das Teilgrundstück auf dem Flurstück 21/1 wird gemäß diesem Hinweis auf eine maximale Größe von 500 m² beschränkt. Damit ist das Grundstück noch ausreichend groß bemessen. Negative Auswirkungen auf die angrenzende bestehende Bebauung entstehen hierdurch nicht und es entsteht ein größerer Abstand zu bestehenden Nebenanlagen der südlich angrenzenden Bebauung.

Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat Eppelsheim hat am ...2024 alle Stellungnahmen und Hinweise sowie Anregungen sach- und fachgerecht gegeneinander abgewogen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

Eppelsheim, den