



**Bebauungsplan „Allmendgarten“
der Verbandsgemeinde Eich
in der Ortsgemeinde Hamm**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren	3
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen	4
4.	Bestand	5
5.	Altflächen und Bodenschutz	8
5.1	Altflächen.....	8
5.2	Bodenschutz.....	9
6.1	Städtebau	11
6.2	Erschließung.....	15
6.2.1	Verkehr.....	15
6.2.2	Energie	16
6.2.3	Wasserwirtschaft	18
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser	18
6.2.3.2	Abwasserableitung	19
6.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	22
6.4	Artenschutz.....	23
6.5	Risikogebiet „Überschwemmung“	23
6.6	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise	24
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	25
7.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	25
8.	Rechtliches Verfahren	26

Anlagen:

1. Schutzgebietsverordnung vom 28.02.2008 für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerks „Eich“ der Mainzer Stadtwerke AG.
2. Untersuchung der ehemaligen Hühnerfarm in Hamm auf mögliche Untergrundverunreinigungen, Stand 10.09.2021
3. Untersuchung der ehemaligen Hühnerfarm in Hamm auf mögliche Gebäudeschadstoffe, Stand 03.12.2021
4. Umwelttechnischer Bericht „Untersuchungen des Grundwassers“, Stand 27.09.2024
5. Immissionsgutachten (Geruch), Stand 25.07.2023
6. Immissionsberechnung (Schall), Stand 10.01.2023
7. Text „Niederschlagswasserversickerung“, Stand 14.11.2022
8. Artenschutz- und naturschutzfachliche Einschätzung, Stand 09.08.2022
9. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Stand 02.07.2024

1. Veranlassung

Die Ortsgemeinde Hamm hat seit 25 Jahren keine Bebauungspläne für Wohnbauflächen aufgestellt. Es besteht daher erheblicher Nachholbedarf.

Im Regionalplan ist ein Bedarf von 4,8 ha für einen Zeitraum von 15 Jahren für die Ortsgemeinde ausgewiesen.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Wohnbauflächenbedarf auf der Fläche der ehemaligen Hühnerfarm, die etwa 1970 errichtet wurde, gedeckt werden.

Die Entwicklung des rd. 5 ha großen Gebietes soll aus wirtschaftlichen Gründen und auch wegen des Bedarfes in einem einzigen Bauabschnitt vorgenommen werden.

Da das Gebiet im Westen an das vorhandene Gewerbegebiet angrenzt, ist in diesem Bereich ein urbanes Gebiet festgesetzt.

Das Vorhaben soll zügig umgesetzt werden. Es ist daher bereits Mitte 2023 der Rückbau der vorhandenen Gebäude und der flächenhaften Befestigungen vorgesehen, damit ab Anfang 24 mit der Erschließung des Baugebietes begonnen werden kann.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Ortsgemeinde Hamm der Verbandsgemeinde Eich im Flur 4 und werden wie folgt abgegrenzt:

Im Norden:	Feldweg und dahinter landwirtschaftliche Flächen
Im Osten:	landwirtschaftliche Flächen und Fläche des Zweckverbandes Abwasserentsorgung Rheinhessen
Im Süden:	vorhandene Straße (Natostraße)
Im Westen:	Gewerbegebiet

Die Natostraße liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches.

Städtebaulich werden die westlich angrenzenden Gewerbeflächen durch den seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Wiesenplatz“ geordnet.

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Siedlungsfläche Gewerbe und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, siehe folgende Abbildung, dargestellt



Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Eintrag des Geltungsgebietes des Bebauungsplanes „Allmendgarten“

Gemäß § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert, damit der Entwicklungsgrundsatz gewahrt ist.

3.2 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 BGBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
- Landeswassergesetz vom 14.07.2015, (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, daher im einstufigen Verfahren, aufgestellt werden. Das Verfahren wurde entsprechend begonnen und daher bereits im ersten Verfahrensschritt die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in 2023 durchgeführt.

Nach Eingang der Stellungnahmen wurde entschieden, im weiteren Ablauf das normale Regelverfahren anzuwenden.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus 2023 wurden abgewogen und daher als Stellungnahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegen nicht vor.

Anschließend wurden die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die Planung im Internet veröffentlicht sowie zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Die in den Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird die Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nach Fassen des Satzungsbeschlusses beantragt.

Nach Vorlage der Genehmigung wird der Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht und der Bebauungsplan mit Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung auf die Internetseite der Verbandsgemeinde gestellt.

4. Bestand

Die Hühnerfarm wurde etwa 1970 errichtet und ist mit 14 Hallen, einem Betriebsgebäude sowie einem Wohnhaus und Garagen bebaut.

Die Überbauung beträgt insgesamt rund 16.000 m².

Der Geltungsbereich ist insgesamt, daher einschließlich der versiegelten Freiflächen, zu etwa 50 - 60 % versiegelt, s. auch folgende Fotos.



Foto 1: Blick auf den Eingangsbereich (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, März 2022)



Foto 2: Situation zwischen den Hallen (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, März 2022)



Foto 3: Hallen mit betonierter Umfahrung und vorhandener Randbepflanzung (östlicher Bereich der Hühnerfarm) (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, März 2022)

Die auf dem Foto 3 erkennbaren Gehölze sind auch entlang der Nato-Straße (südlicher Geltungsbereichsrand) und entlang des vorhandenen Gewerbegebietes (westlicher Geltungsbereichsrand) vorhanden, s. Abbildung 2.



Abb. 2: Luftbild mit Darstellung der ehemaligen Hühnerfarm und des westlich angrenzenden Gewerbegebietes (Quelle: Google Earth, März 2023)

Zur besseren Erkennbarkeit sind die Grenzen des Geltungsbereiches eingetragen.

Die Hallen sind gesäubert und fast vollständig geräumt, siehe Foto 4.



Foto 4: Halle von innen (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, März 2022)

Ergänzend wird auf Kapitel 6.4 verwiesen.

5. Altflächen und Bodenschutz

5.1 Altflächen

Die geplante Wohn- und Mischbaufläche wurde seit 1970 als Legehennenanlage gewerblich genutzt, siehe Kapitel 1 und 4.

Die Legehennenanlage wurde nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz errichtet. Sie unterlag der wiederkehrenden Vor-Ort-Kontrolle durch die zuständige Behörde der SGD Süd. Im Rahmen dieser Kontrollen wurden alle betroffenen Fachbehörden unter anderem Bereich Wasserrecht beteiligt. Die untere Wasserbehörde hat ebenfalls teilgenommen. Unter anderem wurden Boden/Grundwasser/Luft/Lärm und Abfall überprüft. Die letzte Überprüfung fand in 2018 statt. Es wurden keine Verstöße festgestellt, die zu einer Umweltbeeinträchtigung führen könnten. Dies gilt auch für den Bereich Boden/Grundwasser. Nach 2018 fanden keine Überprüfungen mehr statt, da die Legehennenanlage seit dem 20.07.2019 nicht mehr belegt ist. Ein Stilllegungsverfahren gemäß § 5 Abs. 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde nicht durchgeführt, weil ein explizites Verfahren in § 5 Abs. 3 BImSchG nicht gefordert ist und die Anlage nicht stillgelegt worden ist. Der Anlagenbetrieb ruht. Der Eigentümer der Anlage hat mitgeteilt, dass die Nrn. 1 -3 des § 5 Abs. 3 BImSchG eingehalten sind und werden.

Bei diesem Geltungsbereich handelt es sich um einen Gewerbealtstandort (Registrierung im Bodenschutzkataster unter Nr. 331 02 038 - 5000, ehemalige Hühnerfarm Hamm, Natostraße 22)“.

In 2021 wurde gutachterlich überprüft, ob durch die Hühnerfarm Untergrundverunreinigungen verursacht wurden, siehe Anlage. Dies ist nicht der Fall. Dies wurde anhand von 8 Sondierungsbohrungen überprüft. Es wurden keinerlei Schadstoffbelastungen nachgewiesen.

Grundwasseranalysen wurden ebenfalls vorgenommen. Verunreinigungen liegen nicht vor, siehe Anlage.

Auch die Hochbauten wurden auf Schadstoffe untersucht. Asbest wurde in mehreren Bauteilen, zum Beispiel Wände, Dächer, Außenwandverkleidung und Innendecken, nachgewiesen. Bei Rückbau dieser Hochbauten sind daher die einschlägigen Vorgaben zu beachten.

Sollten entgegen vorliegender Erkenntnisse im Zuge von Bodenaushubarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, so ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu sanieren.

5.2 Bodenschutz

Die Flächen des Geltungsbereiches sind bereits bebaut. Natürlicher ungestörter Boden ist daher nicht mehr vorhanden. Die vorhandene Befestigung/Versiegelung liegt bei etwa 60 %. Bei den unversiegelten/unbefestigten Flächen handelt es sich weitgehend um Intensivrasen bzw. Baumstandorte.

Das Schutzgut „Boden“ ist daher nur minimal von der Planung betroffen. Dennoch wurde ein fach Gutachten Schutzgut Boden, siehe Anlage zum Umweltbericht, erstellt.

Es gilt gemäß BauGB:

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragrafen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten.

In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen, s. auch Kapitel 5.1.

Das Schutzgut „Boden“ wurde durch die Befestigungen beeinträchtigt. Dies ist bei Baumaßnahmen grundsätzlich immer der Fall.

In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung.

Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Gemäß Recherche wurde das Niederschlagswasser in der Vergangenheit versickert. Dies ist auch weiterhin breitflächig über Mulden vorgesehen. In Bezug auf die Grundwasserneubildung treten daher keine Änderungen ein.

Da die Böden bereits stark anthropogen verändert sind, wird es keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt geben.

Dessen ungeachtet können für das Schutzgut Boden verbessernde Maßnahmen vorgesehen bzw. weitere Eingriffe verhindert werden.

Auch gilt ohnehin, dass der Mutterboden gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen ist. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.

- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassem, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Zum Schutz des Bodens und zur Überwachung des ordnungsgemäßen Rückbaues ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht. Der Rückbau der vorhandenen Hochbauten (Hallen, Gebäude, Garagen usw.) sowie der vorhandenen Infrastruktur (Straßen, Kanäle, Wasserleitungen) ist die bodenkundliche Baubegleitung textlich vorgeschrieben.

6.1 Städtebau

Im Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete vorgesehen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die gemäß 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen. Hier handelt es sich um Tankstellen und um Vergnügungsstätten.

Die Hauptnutzung des durch § 6 BauNVO vorgeformten Gebietstyps bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt. Das Verbot von Vergnügungsstätten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren Standortanforderungen der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Gebiete in der Regel nicht entsprechen.

Zu den Vergnügungsstätten sind gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten Gewinn bringenden Freizeit- und/oder Unterhaltung widmen.“

Nach dem oben genannten Kommentar lassen sich unter den städtebaulichen Betriebstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen drei Gruppen von ganz unterschiedlicher Vergnügungsweise einordnen:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars mit unterschiedlichen Darbietungen), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit erotischem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen

Kleine Tanzcafés oder -bars sind städtebaulich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen. Dies gilt auch für Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke, zum Beispiel: Theater jeglicher Art, Kleinkunsthallen und Kinos sowie Jahrmärkte und Weihnachtsmärkte.

Spielautomaten, Billardtische oder Ähnliches sind in Gaststätten ebenfalls zulässig, wenn der Gaststättencharakter vorherrschend ist.

Im Westen grenzt an das Urbane Gebiet ein Gewerbegebiet an, welches im Bebauungsplan „Auf dem Wiesenplatz“ bauleitplanerisch abgesichert ist.

In diesem Bebauungsplan sind für das Gewerbegebiet keine Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Emissionskontingente bzw. Verbot von Dreischichtbetrieben oder ähnlichem enthalten.

Da daher in dem Gewerbegebiet bis an den Grundstücksrand uneingeschränkt die Schallleistungspegel eines Gewerbegebietes zulässig sind, kommt es im Urbanen Gebiet zu unzulässigen Schallimmissionen, wenn keine Vorkehrungen getroffen werden. Dies wurde durch Immissionsberechnung, siehe Anlage, überprüft.

Nach Fertigstellung des Gutachtens wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von 2 auf 3 erhöht. Der Wall, der grundsätzlich gemäß Kapitel 6 der Immissionsberechnung an der Grenze zum Gewerbegebiet auf dem Urbanen Gebiet zur Reduzierung der Immissionspegel angeordnet werden könnte, müsste daher wesentlich höher ausgeführt werden.

In die textlichen Festsetzungen wurde daher die vom Schallgutachter aufgezeigte Alternativvariante gewählt. An der westlichen Fassade sind daher keine sich öffnen lassende Fenster von zu schützenden Räumen zulässig. Fenster, die sich öffnen lassen, sind zulässig, wenn Abschirmungen vorgesehen werden, siehe textliche Festsetzungen und Schallgutachten. Diese Einschränkungen gelten für das Urbane Gebiet. Für das Allgemeinen Wohngebiet sind keine Maßnahmen erforderlich.

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei landwirtschaftliche Beregnungsbrunnen des Wasser- und Bodenverbandes, s. Kapitel 6.2.3. Beim Betrieb der Pumpen entstehen gemäß Information des Wasser- und Bodenverbandes Schallemissionen, die über die zulässigen Schallwerte eines Wohngebietes wahrscheinlich hinausgehen, vor allem, da sie im Allgemeinen nachts betrieben werden.

Diese beiden Brunnen werden außer Betrieb genommen. In einer Entfernung von rund 250 m werden neue Brunnen errichtet, sodass unzulässige Schallimmissionen im Baugebiet nicht mehr auftreten können.

Im Urbanen Gebiet sind neben Wohngebäuden eine Kindertagesstätte, Kleingewerbe und eventuell auch ein Alten-Pflegeheim vorgesehen.

Durch eine flächensparende Bebauung sollen möglichst viele Bauplatzwünsche erfüllt werden. Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sind zwischen 500 m² und 700 m² groß.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da Reihenhäuser, die mit offener Bauweise möglich sind, nicht in das städtebauliche Konzept passen. Auf eine entsprechende Festsetzung daher Vorgabe einer offenen Bauweise wurde für das Urbane Gebiet verzichtet, um die Fachplanung nicht einzuschränken.

Wie bereits erwähnt, dürfen teilweise dreigeschossige Gebäude errichtet werden. Dies betrifft das Allgemeine Wohngebiet mit Index 2 und das Urbane Gebiet.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 sind gemäß Planzeichnung 10 Baugrundstücke vorgesehen sind. In diesem Gebiet sind 6 Wohneinheiten zulässig. Sie sind am östlichen Geltungsbereichsrand angeordnet, sodass eine Beschattung der kleineren Gebäude, die im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 errichtet werden dürfen, nicht entsteht.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 dürfen maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück gebaut werden.

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wurde beschränkt, damit möglichst einheitlich große Gebäude gebaut werden.

Eine Wohnung bzw. Wohneinheit ist wie folgt definiert:

Als Wohnung wird die Gesamtheit von Räumen bezeichnet, die zur Führung eines selbstständigen Haushaltes bestimmt sind. Zu einer Wohnung gehören eine Küche, ein Bad mit Dusche oder Badewanne, eine Toilette und ein Abstellraum. Weitere bauordnungsrechtliche Merkmale einer Wohnung ist ihre Abgeschlossenheit gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinheiten. Auch muss sie einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenhaus oder Vorraum besitzen.

Der Bauherr kann daher innerhalb eines Hauses mehrere Wohnungen, zum Beispiel für die Eltern, Kinder usw. schaffen, ohne dass diese auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet werden, wenn sie keinen eigenen abschließbaren Zugang haben.

Er kann daher zusätzlich eine einzige Wohnung, zum Beispiel für die Vermietung, realisieren.

In einem Doppelhaus können insgesamt 4 Wohnungen gebaut werden. Das Doppelhaus setzt aber voraus, dass es auf 2 verschiedenen Grundstücken errichtet wird. Wird ein Haus mit 2 Hauseingängen auf einem einzigen Grundstück errichtet, handelt es sich um ein Einzelhaus. Dann können wieder nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Grund- und die Geschossflächenzahlen wurden in den Wohngebieten mit Index 1 bzw. 2 sowie im Urbanen Gebiet unterschiedlich hoch, daher in Abhängigkeit der geplanten Bebauung, festgesetzt.

Dies gilt auch für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe. Sie berücksichtigt die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zu berücksichtigen. Eine Überschreitung von 50 % ist zulässig. Allerdings gilt auch die sogenannte Kappungsgrenze für die Grundflächenzahl von 0,6. In diesem Falle darf die Grundflächenzahl bis auf 0,8 überschritten werden.

Obwohl dies nach der Baunutzungsverordnung ohnehin gilt, wurde dies explizit festgesetzt. Diese Regelung ist dann eher präsent.

Zur Verbesserung des Ortsbildes und um Sichtbehinderungen im Einmündungsbereich der Straßen zu verhindern, wurde festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Straße einhalten müssen.

Um den Freiraum der Bauinteressenten und deren Planer nicht einzuschränken, wird die Stellung der Gebäude nicht verbindlich im Detail festgesetzt.

Dies gilt auch für die Wohngebäude, damit alle energiepolitischen und technisch sinnvollen Lösungen möglich sind. Die Sonnenenergie kann daher bei Ausrichtung des Daches nach Süden durch den Einbau von Sonnenkollektoren genutzt werden, s. Kap. 6.2.2 .

Durch die gewählten Baugrenzen können die Grundstücke sinnvoll bebaut werden. Die Bauherren erhalten größtmögliche Freiheiten.

Durch den geringen Abstand zwischen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche können die Fußwege und die Hofzufahrten kürzer ausgeführt werden. Die Bauwilligen können daher Kosten sparen und verringern gleichzeitig die Versiegelung des Bodens.

Östlich grenzt an den Geltungsbereich ein vom Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen genutztes Grundstück an. Auf diesem Grundstück sind ein Regenüberlaufbecken und eine Pumpstation für Mischwasser vorhanden.

Der Zweckverband hat darauf hingewiesen, dass mit Immissionen in das Wohngebiet gerechnet werden muss. Die Hauptemissionsquelle ist das Überlaufbecken, welches in 1- 2 Jahren stillgelegt werden soll.

Vorsorglich wurde dennoch ein Geruchsgutachten erstellt, siehe Anlage.

In diesem Gutachten wird empfohlen, eine kleine Fläche bis zur Stilllegung des Beckens nicht zu bebauen.

Damit die Bebauung bis zur Stilllegung nicht behindert ist, wurde die Baugrenze entsprechend zurückgenommen. Weitere Maßnahmen sind gemäß Gutachten nicht erforderlich.

Für die Müllgetrennsammlung sind je Grundstück mehrere Mülleimer erforderlich. Damit die Müllbehälter das Ortsbild nicht dominieren, wurde festgesetzt, dass die Stellplätze für die Müllbehälter von der Straße her und den Nachbargrundstücken her nicht einsehbar hergestellt werden müssen. Denkbar ist daher, dass die Stellplätze für die Müllbehälter mit heimischen Laubgehölzen eingegrünt werden. Es wird vermieden, wie vielerorts zu beobachten, dass zum Teil drei Mülleimer zur Straße hin sichtbar aufgestellt werden und das Straßenbild „verschandeln“. Da die Müllstandorte nicht fest vorgeschrieben sind, bleibt es den Bauwilligen überlassen, ob sie den Mülleimerstandort eingrünen wollen oder integriert mit ihrem Bau, daher von der Straße nicht einsehbar, wählen.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Die Baugebiete sollen an 2 Stellen an die Natostraße verkehrlich angeschlossen werden, die unter anderem in die K 45 mündet.

Die Straßenbreiten für den fließenden Verkehr sind so sparsam wie möglich angesetzt worden. Da in einem Wohngebiet mit wenig Verkehr zu rechnen ist, wurde dies bei Wahl der Straßenbreite mit 7 m berücksichtigt.

Detaillierte Aussagen bezüglich des Ausbaues der Straßen nach dem Separationsprinzip bzw. mit gemischtem Verkehr bleiben den Fachplanungen vorbehalten, da sie im B-Plan ohnehin nur nachrichtliche Bedeutung haben. Sie können nicht verbindlich vorgeschrieben werden.

Dessen ungeachtet soll die 7 m breite Straße höhengleich mit verkehrsberuhigenden Elementen ausgeführt werden.

Die Straße, die das Urbane Gebiet erschließt, wurde wegen des erwarteten gewerblichen Verkehrs mit 8 m etwas breiter vorgesehen. Es sollen aus jetziger Sicht beidseits 1,5 m breite Gehwege vorgesehen werden.

Durch die gewählten Ringerschließungen kann auf Wendeanlagen verzichtet werden.

Grundsätzlich dürfen Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden. Dies wurde textlich nur für den Kurven- sowie Einmündungsbereich untersagt. Die Sichtbeziehungen sollen so verbessert werden.

Die Natostraße ist auf Höhe der 8 m breiten Straße auf einer Länge von etwa 40 m in den Geltungsbereich einbezogen worden, da parallel zur Natostraße ein Gehweg angeordnet werden soll.

In diesem Bereich wird diese Straße um etwa 1 m verbreitert, damit ein verkehrssicherer breiter Gehweg von etwa 2,5 m angelegt werden kann.

Durch diesen Gehweg wird das Neubaugebiet mit der vorhandenen Ortslage fußläufig erschlossen.

Eine weitere fußläufige Anbindung ist in Richtung Norden vorgesehen, damit die freie Feldge-
markung auf kurzem Wege erreicht werden kann.

Die privaten Wege, private Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen der Wohnbaugrund-
stücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die vorgesehene breitflächige Ver-
sickerung wird dadurch gefördert.

Da das Gelände im Bereich der Straßen zur Verbesserung der Entwässerung, siehe Kapitel
6.2.3.2, um bis zu 1 m angehoben werden soll, können auf den angrenzenden Grundstücken
Straßenböschungen entstehen, wenn nicht auch die Flächen dieser Grundstücke angehoben
werden. Aus diesem Grunde wurde vorsorglich festgesetzt, dass die Straßenböschungen bis
auf einer Tiefe von 4 m auf dem Grundstück zu dulden sind. Alternativ können die Bauherren
auch Stützmauern bauen.

6.2.2 Energie

Für die Heizwärme dürfen keine fossilen Energieträger vorgesehen werden. Diese Festset-
zung wurde zur Verbesserung der CO₂-Bilanz aufgenommen. Es gibt unter anderem mit Wär-
mepumpen mit und ohne Nutzung der Sonnenenergie ausreichend Alternativen. Denkbar ist
auch die Versorgung durch Nahwärme.

Grundsätzlich ist auch, trotz des Wasserschutzgebietes, die Nutzung von Erdwärme (Geother-
mie) mit Erdwärmesonden möglich.

Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet werden jedoch höhere Anforderungen an den Bau
und die Überwachung der Anlage gestellt. Auch ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren,
welches bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden muss, erforderlich.

Die Sonnenenergie ist aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Ein nachhaltiges und um-
weltfreundliches Wohnen soll gefördert werden. Die CO₂-Emissionen werden dadurch lang-
fristig reduziert.

Es muss daher je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte eine Photovoltaikanlage mit einer
Leistung von mind. 5 Kilowattpeak (kWp) installiert werden.

Die Leistung von Photovoltaikanlagen wird in Kilowattpeak (kWp) angegeben. Dabei entspricht
eine Nennleistung von 1 Kilowatt (kW) in etwa einem 1 kWp.

Eine Photovoltaikanlage mit 5 Kilowattpeak benötigt eine Fläche von etwa 40 m² und kann in
etwa 5.000 kWh im Jahr produzieren. Dies entspricht in etwa dem Verbrauch einer vier-köpfi-
gen Familie im Jahr (ungefähr 4.000 kWh). Eine Wärmepumpe bzw. ein Elektroauto sind hier-
bei aus 2 Gründen nicht berücksichtigt:

- In der kalten Jahreszeit sinkt die Produktion der Photovoltaikanlage, daher zu einem
Zeitpunkt, wenn für die Wärmepumpe Strom benötigt wird. Im Sommer würde daher
ein deutlicher Überschuss bestehen.
- Das Elektroauto kann nicht in Abhängigkeit der Sonneneinstrahlung geladen werden.
Dies erfolgt je nach Ladezustand des Akkus des Autos und meist nachts.

Die festgesetzte Größe erscheint daher ausreichend, auch wenn in Zukunft je Haushalt etwas
mehr Strom benötigt wird.

Der Stromspeicher, der für die festgesetzte Größe der Photovoltaikanlage von den Fachleuten
empfohlen wird, liegt bei etwa 5 kWp, daher in etwa in der Höhe des täglichen Verbrauches.

Der nicht verbrauchte Strom kann neben der Einspeisung ins öffentliche Stromnetz, welche mit einer geringen Vergütung verbunden ist, auch als Guthaben in einer Cloud gutgeschrieben werden. So kann der nicht verbrauchte Strom an Schlechtwettertagen bzw. in den Wintermonaten verbraucht werden. Für den Abschluss dieses Cloud-Vertrages fallen allerdings ebenfalls Kosten an, sodass in Abstimmung mit Fachleuten die optimale Größe der Photovoltaikanlage und des Speichers gefunden werden muss.

Um den Ertrag der Photovoltaikmodule zu maximieren, sollte im Rahmen der Objektplanung auf eine möglichst optimale Ausrichtung und Neigung der Dächer geachtet werden:

In der Praxis hat sich eine Dachausrichtung in Richtung Süden bei einer Dachneigung von etwa 30° als ideal herausgestellt. Aber auch bei einer Ausrichtung in Richtung Südosten oder Südwesten und einer Dachneigung zwischen 25° und 55° kann noch eine Effizienz der Anlagen von über 80 % erzielt werden.

Alternativ ist auch eine aufgeständerte Bauweise bei flachen Dächern in die Überlegung einzubeziehen.

Die Photovoltaikanlagen amortisieren sich in einem Zeitraum von 10-15 Jahren.

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Lichtquellen im Außenbereich, die nach oben abstrahlen, sind nicht zulässig.

Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin, zu wählen.

Für die nachrichtentechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektrizität sind in den Erschließungsstraßen geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

Der Bau einer Transformatorenstation ist zur Versorgung des Gebietes gemäß Mitteilung der EWR Netz GmbH erforderlich. Diese Trafostation ist als Nebenanlage im gesamten Gebiet grundsätzlich zulässig.

Trafostationen dürfen ohne Grenzabstand errichtet werden. Der erforderliche Flächenbedarf wird dadurch wesentlich reduziert.

Die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum erheblich ein. Sie verändert nachteilig das Ortsbild. Auch stellen die Masten zusätzliche Hindernisse, daher Gefahrenpunkte, dar. Es wurde daher eine textliche

Festsetzung aufgenommen, die eine oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässt.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Die Wasserversorgungsleitungen werden zur Erschließung des Gebietes erweitert. Innerhalb des Baugebietes werden Ringleitungen vorgesehen. Sie sollen im öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden.

Für die Löschwasserversorgung stehen aus dem Trinkwassernetz lt. hydraulischer Berechnung 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung.

Zur Vermeidung von sehr hohen Investitionen ist festgesetzt, dass nur Nutzungen zulässig sind, deren Löschwasserbedarf 96 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschreitet, es sei denn, der darüberhinausgehende Bedarf wird von dem jeweiligen Grundstückseigentümer, z. B.: durch einen Feuerlöschteich oder Zisterne, vorgehalten. Wenn aus dem öffentlichen Netz eine größere Wassermenge zur Verfügung gestellt werden kann, ist diese anzurechnen.

Im Rahmen der Fachplanungen ist daher zu prüfen, wie hoch der Löschwasserbedarf ist. Er ist abhängig von der Größe und Art der Baumaßnahmen, der Größe der Gefahr der Brandausbreitung sowie der Geschossflächenzahl, siehe DVWG-Regelwerk W405.

Eine Löschwassermenge von 48 m³/h ist gemäß dem Regelwerk W405 nur in Gebieten, deren Geschossflächenzahl < 0,7 ist und bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ausreichend. In allen anderen Gebieten beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf 96 m³/h. Dies trifft daher auf den gesamten Geltungsbereich zu.

Der für die Wasserversorgung zuständige Zweckverband Seebachgebiet hat in 2024 mitgeteilt, dass nach der Erschließung ein Ruhedruck von 4,5 - 5 bar zur Verfügung stehen wird.

Auch wurde darauf hingewiesen, dass gemäß Regel der Technik auf den Leitungstrassen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen und die Vorgaben aus dem DVGW Arbeitsblatt GW 125 eingehalten werden müssen.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es 2 Löschwasserbrunnen, die bei Bebauung des Gebietes nicht erhalten werden können, da sie für die Erschließung bzw. Baugrundstücke ungünstig liegen. Der Bescheid vom 31.03.2004 lässt die Entnahme je Brunnen von 48 m³/h zu. Die durch Rückbau verloren gehende Löschwassermenge soll durch Bau von Zisternen, Brunnen oder Ähnlichem in unmittelbarer Nähe wieder vorgehalten werden.

Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, hat darauf hingewiesen, dass noch ein weiterer Trink- und Brauchwasserbrunnen auf dem Grundstück vorhanden ist. Auch dieser Brunnen würde zurückgebaut, wenn er die Entwicklung des Gebietes stört bzw. nicht mehr erforderlich ist.

Auch gibt es noch zwei landwirtschaftliche Beregnungsbrunnen des Wasser- und Bodenverbandes, s. Kapitel 6.1, für den keine Erlaubnis zur Entnahme für Löschzwecke vorliegt. Für alle Brunnen gibt es noch unbefristete Erlaubnisse zugunsten der LSL Rhein-Main, Dieburg. Diese Erlaubnisse werden unabhängig von der Bauleitplanung widerrufen und der Rückbau der Anlagen veranlasst.

6.2.3.2 Abwasserableitung

Die Freiflächen entwässerten bisher teilweise in einen Kanal, siehe folgendes Foto. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal ist allerdings unbekannt. Das in den Hallen anfallende Reinigungswasser wurde regelmäßig abgeholt. Das übrige Schmutzwasser wurde in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Die Dachflächen der Hallen haben nur teilweise Dachrinnen, s. Foto 5. Die Dachrinnen wiederum sind nicht direkt an den Kanal angeschlossen, siehe die Fotos 5 und 6.

Das Dachflächenwasser wird daher weitgehend versickert, wenn es nicht über die versiegelte Oberfläche in die vorhandenen Straßenabläufe fließt.



Foto 5: Flächenversiegelung zwischen den vorhandenen Hallen mit Kennzeichnung eines Straßenablaufes und einer Falleitung (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, März 2022)



Foto 6: Falleitung einer Halle (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, März 2022)

Entlang der Natostraße, aber innerhalb des Geltungsbereiches, daher auf privaten Grundstücken, liegt ein Abwasserkanal des Zweckverbandes Abwasserentsorgung Rheinhessen. Zum Schutz der Leitung wurde Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Aus dem gleichen Grunde wurden die in diesem Bereich vorhandenen Bäume, s. Foto 7, nicht zum Erhalt in den Bebauungsplan übernommen, damit sie notfalls, daher falls Kanalschäden durch Wurzeleinwuchs festgestellt werden, gefällt werden können.



Foto 7: Vorhandene Gehölze im Bereich des vorhandenen Kanales, Blick von vorhandener Zufahrt an der Natostraße in Richtung Osten (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Dezember 2021)

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

Der hierfür vorgesehene Schmutzwasserkanal soll an den vorhandenen Kanal DN 400, der parallel der Natostraße vorhanden ist, angebunden werden.

Im Rahmen der Fachplanung ist noch zu prüfen, ob in Endschächte der Kanalisation Niederschlagswasser, welches auf Straßen anfällt, eingeleitet werden kann. Dies würde eine positiv beurteilte Spülwirkung auf die Fäkalien bewirken. Die heutige Menge des eingeleiteten Niederschlagswassers dürfte damit nicht erhöht werden, da das Niederschlagswasser in der Vergangenheit ebenfalls teilweise eingeleitet wurde, siehe Foto 5.

Das Gelände ist nahezu eben, sodass die geplante Anhebung des Geländes um bis zu 1 m für die Entwässerung erhebliche Vorteile bringt, da dadurch ein für die Entwässerung erforderliches Gefälle der Kanäle vorgesehen werden kann.

Auch kann dadurch an den vorhandenen Kanal des Zweckverbandes angeschlossen werden.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss versickert werden. Dies ist problemlos aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse möglich, siehe Anlage „Niederschlagswasserversickerung“.

Es wird aufgezeigt, dass die obere Bodenschicht, welche aus schluffigen Sanden besteht, gut für eine Versickerung geeignet ist.

Die Versickerung ist gemäß Vorgabe des Zweckverbandes Abwasserentsorgung Rheinhesen zwingend erforderlich, da die öffentliche Kanalisation die anfallenden Niederschlagswassermengen nicht aufnehmen könnten. Der Anschlusszwang gemäß Landeswassergesetz (LWG) entfällt daher, siehe § 58 Abs. 2 LWG, Stand 14.07.2015.

Wenn das Niederschlagswasser als Brauchwasser, zum Beispiel für Toilettenanlagen, genutzt wird, ist das entstehende Schmutzwasser in die Kanalisation einzuleiten. Für dieses Schmutzwasser besteht daher Anschlusszwang.

In die textlichen Festsetzungen sind detaillierte Vorgaben für die Ausführung der Versickerungsmulden aufgenommen worden. Die Vorgaben berücksichtigen auch die Einschränkungen, die aufgrund des Wasserschutzgebietes IIIB bestehen. Die Versickerung muss daher breitflächig vorgenommen werden. Ergänzend wird auf die Schutzgebietsverordnung vom 28.02.2008 verwiesen, s. Anlage. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser soll kanalisiert und gedrosselt in den Graben, der südlich der Nato-Straße verläuft, eingeleitet werden. Für die Drosselung des Abflusses gibt es verschiedene Möglichkeiten. In diesem Falle ist der Bau eines Drosselkanales vorgesehen: Verlegung eines Kanales in DN 500 zum Auffangen des anfallenden Niederschlagswassers und gedrosselte Ableitung durch Reduzierung des Querschnittes.

Für die Entwässerung in den Graben ist ein Einleit Antrag erforderlich.

Grundsätzlich schwankt in diesem Bereich der Grundwasserspiegel.

Das Grundwasser lag im August 2021 etwa 3,8 m unter der Geländeoberkante. Im Oktober 2022 wurde bis in 4 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen. Grundwasserstände von 3,4 m sind allerdings ebenfalls bekannt.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Gehölze, die am nördlichen, westlichen und östlichen Geltungsbereichsrand vorhanden sind, wurden zum Erhalt festgesetzt. Diese Festsetzung wurde auch für den westlichen Geltungsbereichsrand getroffen, obwohl hier auch standortfremde Gehölze vorhanden sind.

Einen höheren Schutz ist für die am östlichen Geltungsbereichsrand vorhandenen Bäume vorgesehen, sodass festgesetzt wurde, dass die nicht überbaubare Fläche zwischen Baugrenze und Pflanzstreifen nicht befestigt werden darf.

Gehölze sind auch am südlichen Rand des Geltungsbereiches vorhanden. Diese wurden nicht zum Erhalt festgesetzt, da hier ein Abwasserkanal vorhanden ist, siehe Kapitel 6.2.3.2.

Zur Sicherstellung einer Durchgrünung des Gebietes ist festgesetzt, dass mindestens 10 % des Urbanen Gebietes und 15 % der Allgemeinen Wohngebiete zu bepflanzen sind, unter Berücksichtigung vorhandener bzw. zeichnerisch festgesetzter Bepflanzungen.

Im Urbanen Gebiet wurde nur eine 10-prozentige Bepflanzung vorgesehen, da die festgesetzte Grundflächenzahl eine maximale Befestigung von 80 % des Grundstückes zulässt. So besteht noch die Möglichkeit auf 10 % Rasenflächen oder Ähnliches vorzusehen.

Auch müssen auf jedem Grundstück mindestens 2 Laubbäume gepflanzt werden.

Im Bebauungsplan wurden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Diese dürfen um maximal 10 m verschoben werden. Dies ist eventuell wegen der geplanten Bebauung bzw. der geplanten Grundstücksgrenze erforderlich.

Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu wählen. Standortfremde Gehölze, zum Beispiel Nadelgehölze, dürfen nur bis zu maximal 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Die in die textlichen Festsetzungen aufgenommene Pflanzliste enthält sowohl die standortgerechten heimischen Gehölze als auch Gehölze, die eine größere Trockenheit vertragen, bzw. für den Straßenraum geeignet sind.

Aufgrund des zunehmenden Trends, Vorgärten und andere Gartenflächen als flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind.

Auch wird empfohlen, flach geneigte Dächer floristisch zu begrünen. Diese Begrünung hat mehrere positive Aspekte, zum Beispiel Reduzierung der Erwärmung und Speicherung von Niederschlagswasser.

6.4 Artenschutz

Vorsorglich und um einen Umweltschaden zu vermeiden, wurde in 2022 eine „Artenschutz- und naturschutzfachliche Einschätzung“ gutachterlich vorgenommen, siehe Anlage.

Fledermausaktivitäten konnten nicht nachgewiesen werden. Auch wurde gezielt nach artenschutzrelevanten Reptilien gesucht. Es konnten allerdings weder Zaun- noch Mauereidechsen kartiert werden.

Die Gebäude und die Freiflächen der ehemaligen Hühnerfarm sind gemäß diesem Gutachten für Flora und Fauna eher unbedeutend.

6.5 Risikogebiet „Überschwemmung“

Die Flächen liegen in einem „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der Geltungsbereich liegt in der durch Hochwasserschutzanlagen gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung.

Nach der Hochwassergefahrenkarte (<https://geoportal.bafg.de/karten/rheinatlas/>) liegt das Plangebiet im Bereich einer niedrigen Hochwasserwahrscheinlichkeit. Eine Überflutung ist daher nur bei Extremereignissen zu befürchten.

Die Hochwasserschutzanlagen sind auf eine Hochwasserwahrscheinlichkeit von 200 Jahren ausgelegt ist.

Grundsätzlich kann es aber zu einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen bzw. bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen auch zu einem Überströmen der Hochwasserschutzanlagen kommen. Dies kann zu einer vollständigen Überflutung der Flächen führen. Gemäß Hochwassergefahrenkarte ist im Falle eines außergewöhnlichen Hochwasserereignisses (HQ extrem) mit Wassertiefen von bis zu 3 m zu rechnen. Informationen zur Überflutungshöhe und der Hochwassergefährdung können auch dem Hochwassergefahrenkarten unter www.hochwassermanagement.rlp-umwelt.de entnommen werden.

Bei Versagen der Hochwasseranlage besteht Gefahr für Leben und der Sachwerte.

Es ist aufgrund der örtlichen Situation auch mit schwankenden und zeitweise sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, s. textliche Festsetzungen.

Dies ist im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen.

Zum Schutz vor Hochwasser wird eine hochwasserangepasste Bauweise dringend empfohlen. Diesbezüglich enthält das Internet einige Ausführungen:

„In der Planung und Ausführung sind alle potenziellen Eindringpfade zu ermitteln und entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Zusätzlich zum Verzicht auf Keller kann das unterste Geschoss auf höheren Streifenfundamenten vorgesehen werden.

Es kann eine wasserdichte Bauweise, der Einsatz von Schutzbarrieren an Öffnungen und die Verwendung wasserabweisender Materialien das Gebäude zusätzlich sichern.

Eine grundsätzlich weitere Möglichkeit besteht darin, dass Wasser kontrolliert in das Gebäude fließen zu lassen, wobei eine Bauweise und auch Materialien gewählt werden sollen, die die Schäden minimieren und eine schnelle Wiederherstellung ermöglichen.

Rückstausicherungen sollten eingebaut werden. Auch Dränagesysteme und installierte Pumpen helfen eingedrungenes Wasser schnell abzuleiten.“

Je nach Grundstück sind auch Erdwälle bzw. Schutzmauern hilfreich. Auch können die Versickerungsflächen größer als grundsätzlich erforderlich dimensioniert werden.

Frühwarnsysteme, zum Beispiel Apps NINA, KATWARN, sollten eingerichtet werden.

Der Abschluss von Elementarschadensversicherungen ist ebenfalls in Erwägung zu ziehen.

6.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerks „Eich“ der Mainzer Stadtwerke AG. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 28.02.2008 sind zu beachten, s. Anlage.

Auch die Richtlinie DVGW W 101 Teil 1 ist zu beachten und anzuwenden. Sie gilt für das Grundwasser der Schutzgebiete.

Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Rheinhesisches Rheingebiet“. Die Schutzgebietsverordnung vom 17.03.1977 steht der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Die Flächen sind nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Alzey-Worms anzuzeigen und eine Erlaubnis einzuholen.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies meldepflichtig, siehe textliche Festsetzungen.

Grundsätzlich muss mit einem erhöhten und lokal hohem Radonpotenzial gerechnet werden. Es sind daher orientierende Radonmessungen vorzunehmen.

Der Geltungsbereich grenzt an die freie Landschaft an. Gemäß Nachbarrechtsgesetz muss die Einfriedigung daher auf Verlangen des Nachbarn in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grenze vorgesehen werden.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ wurde vorgenommen, siehe Anlage. Darüber hinaus wurde ein Fachgutachten Schutzgut Boden mit Ermittlung des Eingriffes in dieser Schutzgutes erarbeitet.

Die Bilanzierung ergibt einen Biotopwertüberschuss in Höhe von 74.256 Biotopwertpunkten, s. Anlage und Umweltbericht.

7. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Die eingetragenen Parzellengrenzen sind nicht verbindlich. Eine Neuordnung der Grundstücke ist geplant.

8. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich nach Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

09.04.2025


.....
(Ortsbürgermeister)
BEIGEORDNETER

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212-0
Fax (0641) 95212-34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

