

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB einschl. Hinweise auf die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Alzey-Worms vom 22.05.2025

## **Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich**

Die Flächen sind im Regionalplan als Siedlungsfläche Gewerbe und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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.

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gibt es nicht.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Geltungsbereich wurde seit 1970 als Legehennenanlage gewerblich genutzt. Die Flächen sind daher bereits bebaut. Natürlicher ungestörter Boden ist nicht mehr vorhanden. Die vorhandene Befestigung/Versiegelung liegt bei etwa 60 %. Bei den unversiegelten/unbefestigten Flächen handelt es sich weitgehend um Intensivrasen bzw. Baumstandorte.

Die Legehennenanlage unterlag der wiederkehrenden Vor-Ort-Kontrolle durch die zuständige Behörde der SGD Süd. 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.

In 2021 wurde gutachterlich durch 8 Sondierungsbohrungen überprüft, ob durch die Hühnerfarm Untergrundverunreinigungen verursacht wurden. Es wurden keinerlei Schadstoffbelastungen nachgewiesen.

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. Grundwasseranalysen wurden vorgenommen. Verunreinigungen liegen nicht vor.

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.

Östlich grenzt an den Geltungsbereich das Gewerbegebiet „Auf dem Wiesenplatz“ an. Damit es zu keinen unzulässigen Schallimmissionen kommt, wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen und die erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

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 betrifft die Hochbauten (Hallen, Gebäude, Garagen usw.) sowie die Infrastruktur (Straßen, Kanäle, Wasserleitungen).

Vorsorglich und um einen Umweltschaden zu vermeiden, wurde in 2022 eine „artenschutz- und naturschutzfachliche Einschätzung“ vorgenommen.

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.

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

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.

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.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss versickert werden. Dies ist problemlos aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse möglich.

Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser soll kanalisiert und gedrosselt in den Gräben, der südlich der Nato-Straße verläuft, eingeleitet werden.

Die Gehölze, die am nördlichen, westlichen und östlichen Geltungsbereichsrand vorhanden sind, wurden zum Erhalt festgesetzt.

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

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.

Auch müssen auf jedem Grundstück mindestens 2 Laubbäume gepflanzt werden.

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

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.

Fossile Energieträger dürfen für Heizsysteme nicht eingesetzt werden. Die Dächer sind mit Modulen der Fotovoltaik zu bestücken.

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

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ wurde vorgenommen. Darüber hinaus wurde ein Fachgutachten Schutzgut Boden mit Ermittlung des Eingriffes dieses Schutzgutes erarbeitet. Die Bilanzierung ergibt einen Biotopwertüberschuss. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, daher im einstufigen Verfahren, aufgestellt werden. Das Verfahren wurde entsprechend begonnen und daher bereits im ersten Verfahrensschritt die Verfahrensschritte 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 Verfahrensschrittes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

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 eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Von der Öffentlichkeit, außer von Naturschutzverbänden, wurden im gesamten Verfahren keine Stellungnahmen abgegeben.

## Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Ortsgemeinde Hamm hat seit 25 Jahren keine Bebauungspläne für Wohnbauflächen mehr aufgestellt. Es besteht daher erheblicher Nachholbedarf. Im Regionalplan ist ein Bedarf von 4,8 ha im Zeitraum von 15 Jahren für die Ortsgemeinde ausgewiesen. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Bauflächenbedarf auf der Fläche der ehemaligen Hühnerfarm gedeckt werden. Wegen der vorangegangenen Nutzung sind bereits großflächig Flächenversiegelungen vorhanden.

Weitere Brachflächen, die großräumig geeignet wären, gibt es in Hamm nicht. Alternative Flächen, die bereits anthropogen verändert sind, gibt es daher nicht.

## Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Alzey-Worms vom 22.05.2025

Die Genehmigung wurde mit folgender Nebenbestimmung erteilt:

„Die Genehmigung des Bebauungsplans erfolgt unter der Auflage, dass zum Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans die aktuellen Standorte der Löschwasserbrunnen nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen werden. Sollte es im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zur Änderung der Standorte der Löschwasserbrunnen kommen, so sind die geänderten Standorte mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen und die abgestimmten Standorte nachrichtlich in die Planzeichnung aufzunehmen.

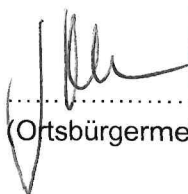
Hinweis: Die Erforderlichkeit des Erhalts der beiden Löschwasserbrunnen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans, welche die Errichtung von Gebäuden mit einem Löschwasserbedarf von 96m<sup>3</sup>/h ermöglichen.

Zur Gewährleistung des Artenschutzes ist im Rahmen des Hallenrückbaus, eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Eine Rückbaugenehmigung wird nicht benötigt.“

Da der Bebauungsplan bereits am 09.04.2025 als Satzung beschlossen wurde und daher der Genehmigung der Kreisverwaltung die Ausfertigung des Bebauungsplanes vorausging, ist eine Änderung dieses Planes nicht möglich. Die Löschwasserbrunnen wurden daher in eine zusätzliche Planzeichnung, die der des Bebauungsplanes entspricht, eingetragen und als Anlage zum Bebauungsplan deklariert.

Nach jetzigem Sachstand der Fachplanungen sollen die Löschwasserbrunnen erhalten werden, sodass sich diesbezüglich ohnehin keine Änderungen ergeben.

12.06.2025

  
(Ortsbürgermeisterin)



## INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

