

Ortsgemeinde Eich

Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Eicher See“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Ketterling
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

0631 / 36158 - 0 Telefon
buero@bbp-kl.de E-Mail
www.bbp-kl.de Web

erslautern: alle Partner Sitz in Kai
nheim: Peter Riedel Sitz in Ma

Erstellt durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Februar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	4
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	4
C. GRUNDLAGEN	4
1. Planungsgrundlagen	4
2. Lage und Größe des Plangebietes	5
3. Bestandssituation	6
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	6
1. Regionaler Raumordnungsplan.....	6
2. Flächennutzungsplan.....	7
E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINUNGEN.....	8
1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen.....	8
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	8
2.1. Gewässer.....	8
2.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete	9
2.3. Überschwemmungsgebiete	9
2.4. Starkregen	9
3. Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen.....	11
4. Ablagerungen / Altlasten	12
5. Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	12
6. Sonstiges	12
F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN	12
G. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT.....	12
H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	14
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
1.1. Art der baulichen Nutzung.....	14
1.2. Maß der baulichen Nutzung	14
1.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	17
1.4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer	17
1.5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	17
1.6. Grünflächen	17
1.7. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen	18
1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Eich	19
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	20

I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	20
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	21
2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	21
3. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	21
4. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	21
5. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 9 BauGB).....	22
6. Belange des Hochwasserschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 12 BauGB).....	22
7. Sonstige Belange, hier: vorhandene bauliche Verhältnisse.....	23
J. PLANVERWERWIRKLICHUNG	24

A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Für den Bereich des Wochenendhausgebiets „Eicher See“ innerhalb der Verbandsgemeinde Eich im Landkreis Alzey-Worms besteht der Bebauungsplan „Eicher See“ mit Satzungsbeschluss aus dem Jahr 1968.

Im Zuge einer Rechtsstreitigkeit zwischen einem Bauherrn im Wochenendhausgebiet und der Kreisverwaltung Alzey-Worms, bei der auch die Gemeinde Eich beigeladen war, wurden seitens des Verwaltungsgerichts Mainz erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Festsetzungen zur GRZ, GFZ und zur Grundstücksgröße geäußert (Urteil VG Mainz, 3 K 1383/16.MZ vom 29.08.2017).

Da sich die Prozessbeteiligten jedoch auf einen Vergleich einigten und zudem dem Verwaltungsgericht Mainz keine Normverwerfungskompetenz zu kommt, bedeutet das vorgenannte Urteil allerdings nicht, dass der Bebauungsplan allgemeinverbindlich keine Anwendung mehr findet, denn nur ein Normenkontrollgericht (hier: Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in Koblenz) kann mit allgemeinverbindlicher Wirkung die Ungültigkeit eines Bebauungsplans feststellen.

Vor diesem Hintergrund kann sich zwar die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung Alzey-Worms) nicht auf die Ungültigkeit des Bebauungsplans berufen. Gleichwohl handelt ein Bediensteter der Bauaufsichtsbehörde amtspflichtwidrig, wenn er einen als unwirksam erkannten Bebauungsplan anwendet.

Zur Behebung dieser Rechtsunsicherheit hat die Ortsgemeinde Eich sich dafür ausgesprochen, für das Areal eine Fortschreibung bzw. die Neuaufstellung des Bebauungsplans vorzunehmen.

Darüber hinaus ist Ziel des Bebauungsplans die steuernde und ordnende Entwicklung des bestehenden Wochenendhausgebiets am Eicher See. Die Planung verfolgt das übergeordnete städtebauliche Ziel, eine weitere bauliche Ausweitung zu verhindern, um den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen und die Risiken für Leib, Leben und Sachwerte zu minimieren. Die Planung erfolgt unter Beachtung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 78 WHG). Sie dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Abwägung öffentlicher und privater Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat Eich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.2018 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Eicher See“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eines Fachbeitrages Naturschutz; dieser wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eich
- Ursprungsplan Nr. 1 Wochenendhausgebiet „Eicher See“

- Abfrage des LANIS RLP¹
- Abfrage des Geoportal Wasser RLP²
- Ortsbegehungen 12/2019 und 06/2020

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Wochenendhausgebiet „Eicher See“ innerhalb der Verbandsgemeinde Eich im Landkreis Alzey-Worms liegt nordöstlich der Ortslage von Eich am Eicher See. Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

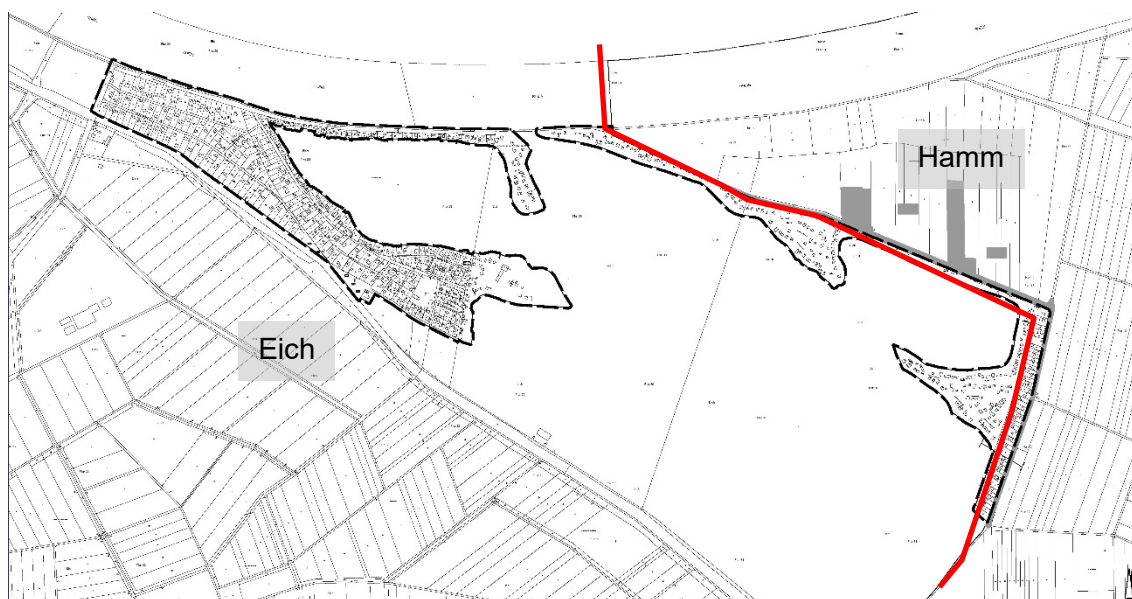


Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Eich (Quelle: LANIS RLP 04/2022)

Dabei gilt es zu beachten, dass sich das Wochenendhausgebiet auf den beiden Gemarkungen Hamm und Eich entwickelt hat. In der nachfolgenden Abbildung ist die Gemarkungsgrenze rot markiert. Das hier in Rede stehende Plangebiet mit einer Größe von rund 30 ha umfasst jedoch lediglich den Geltungsbereich auf der Gemarkung Eich.

¹ https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

² <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588> sowie <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722>



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendhaus Eicher See“ (schwarz gekennzeichnet),
ungefähre Gemarkungsgrenze rot gekennzeichnet (Quelle: VG Eich 09/2019)

Der Eicher See selbst ist entgegen der Ursprungsplanung nicht mehr Teil des Plangebiets. Eine Überplanung der Wasserfläche wird als nicht erforderlich angesehen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Wochenendhäusern bebaut, wobei der bauliche Bestand aus Ende der 1960er Jahre in weiten Teilen des Plangebiets zwischenzeitlich ersetzt oder baulich verändert wurde. Die aktuell vorhandenen baulichen Anlagen liegen z.T. als genehmigter Bestand vor, jedoch haben sich auch bauliche Entwicklungen ergeben, die beispielsweise in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung oder den Anforderungen an den Hochwasserschutz nicht auf einer Baugenehmigung bzw. wasserrechtlicher Genehmigung beruhen.

Besonders zu beachten gilt, dass sich das Wochenendhausgebiet auf den beiden Gemarkungen Eich und Hamm als zusammenhängendes Gebiet entwickelt hat und einige Grundstücke durch die Gemarkungsgrenze durchschnitten werden.

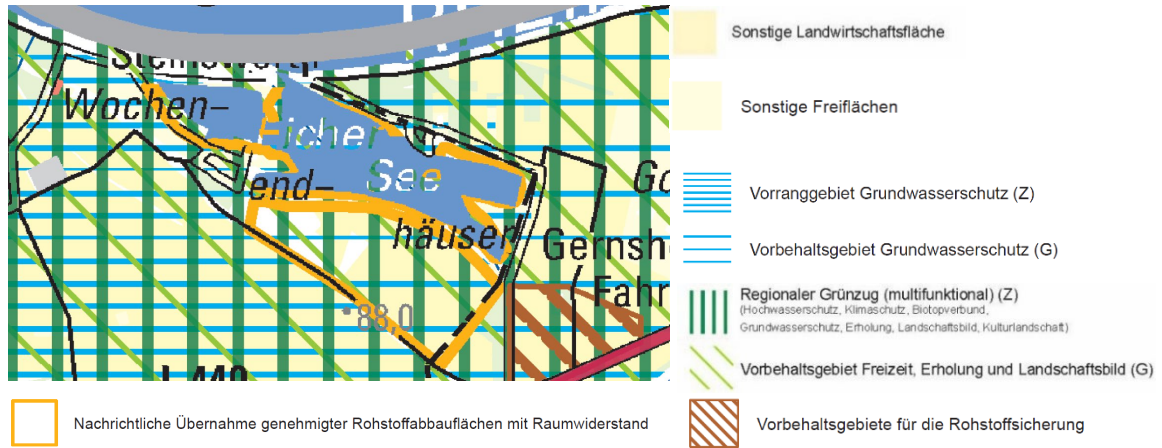
Das Plangebiet ist über die *Rheinstraße* an die Ortslage Eich sowie über die Straßen *Gabrielenufer* und *Im Weidich* an die Landesstraße 440 angebunden, wobei sich die Straße *Im Weidich* bereits auf der Gemarkung Hamm befindet.

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

1. Regionaler Raumordnungsplan

Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet überlagert mit den Darstellungen „Regionaler Grünzug“ sowie „Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“ (siehe nachfolgende Abbildung). Weiterhin bestehen Ausweisungen als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz.



Darstellung des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Stand 10/2014)

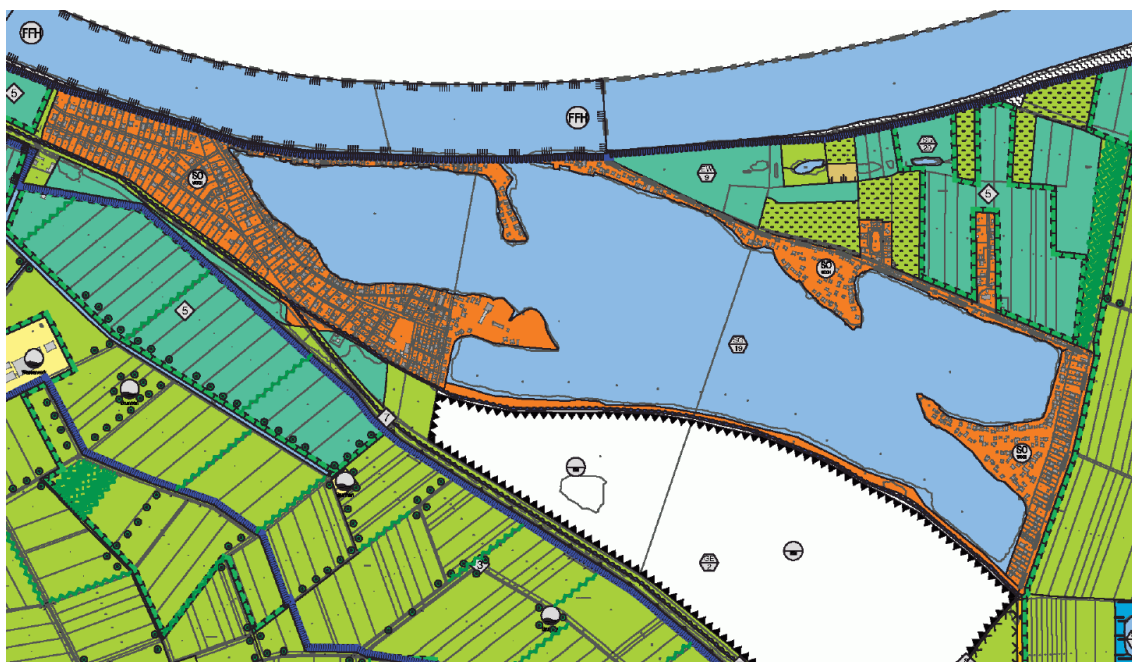
Trotz dieser Zielkonflikte wird vorliegend von einer Verträglichkeit der kommunalen Planung mit den raumordnerischen Belangen ausgegangen, sodass hier ergänzende Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für nicht erforderlich gehalten wird. Dies begründet sich u.a. darin, dass der für den Bereich des Eicher Sees aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan in der Fassung der von der Kreisverwaltung Alzey-Worms am 13.07.2006 genehmigten zweiten Fortschreibung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ darstellt.

Zudem sei angemerkt, dass sich das Gebiet auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1 Wochenendhausgebiet „Eicher See“ aus dem Jahr 1967 entwickelt hat und seit jeher bebaut ist.

2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Eich stellt für den gesamten Geltungsbereich „Sonderbauflächen“ dar. Der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Eicher See“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

Nördlich sowie nordwestlich grenzen FFH-Gebiete an, südöstlich findet sich eine Abgrabungsfläche. Zudem ist das Plangebiet umgeben von Wald- und Grünlandflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft.



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eich (Quelle: FNP VG Eich, Stand 07/2006)

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinheinisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2) sowie innerhalb einer „Verbindungsfläche Gewässer“ des landesweiten Biotopverbunds.

Sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen bestehen nicht. Jedoch finden sich sowohl Natura2000-Flächen, als auch gesetzlich geschützte Biotope im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1. Gewässer

Der nördlich des Plangebiets verlaufende Rhein stellt das nächstgelegenen Gewässer I. Ordnung dar.

Aufgrund der Nähe zum Gewässer sei hier auf **§ 31 Abs. 1 Landeswassergesetz** verwiesen:

Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG,

1. die weniger als **40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster** oder **zweiter Ordnung** oder weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder
2. von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können,

bedürfen der Genehmigung.

Zudem umschließt das Plangebiet den Eicher See (Gewässer II. Ordnung) der über eine Direktanbindung an den Rhein verfügt.

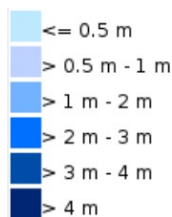
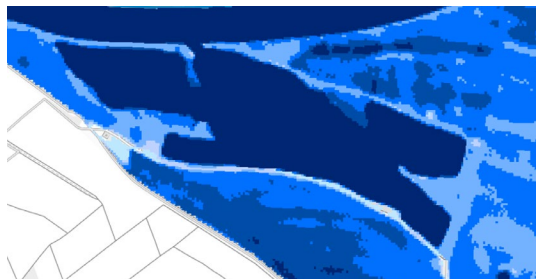
2.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes mit Rechtsverordnung (RVO) „Eich 2“, Schutzzone III A (Nr. 402231245). Die Verbote, Beschränkungen und Hinweis der ergangenen Rechtsverordnung sind daher grundsätzlich bei der Planung zu beachten.

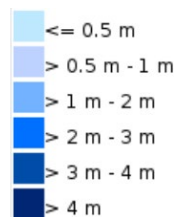
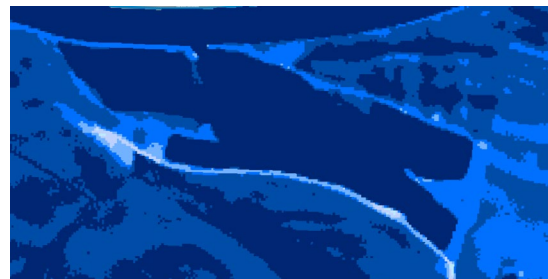
2.3. Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des gemäß § 83 Abs. 4 LWG festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins. Die hieraus resultierenden wasserrechtlichen Anforderungen sowie die Bestimmungen der §§ 78, 78a und 78c WHG sind daher grundsätzlich bei der Planung zu beachten. Demnach bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung, die unabhängig vom Baurecht rechtzeitig vor Durchführung der Maßnahme bei der oberen Wasserbehörde zu beantragen ist.

Mittels der nachfolgenden Karten wird die Hochwassergefährdung des Plangebiets für anhand der Wassertiefen bei HQ 100 und bei HQ Extrem dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet im Falle eines 100 jährlichen Hochwasserereignisses Wassertiefen über 3 m und im Falle eines HQ Extrem Wassertiefen über 4 m auftreten können. Die in der Legende angegebenen Wassertiefen können jedoch grundsätzlich auch überschritten werden.



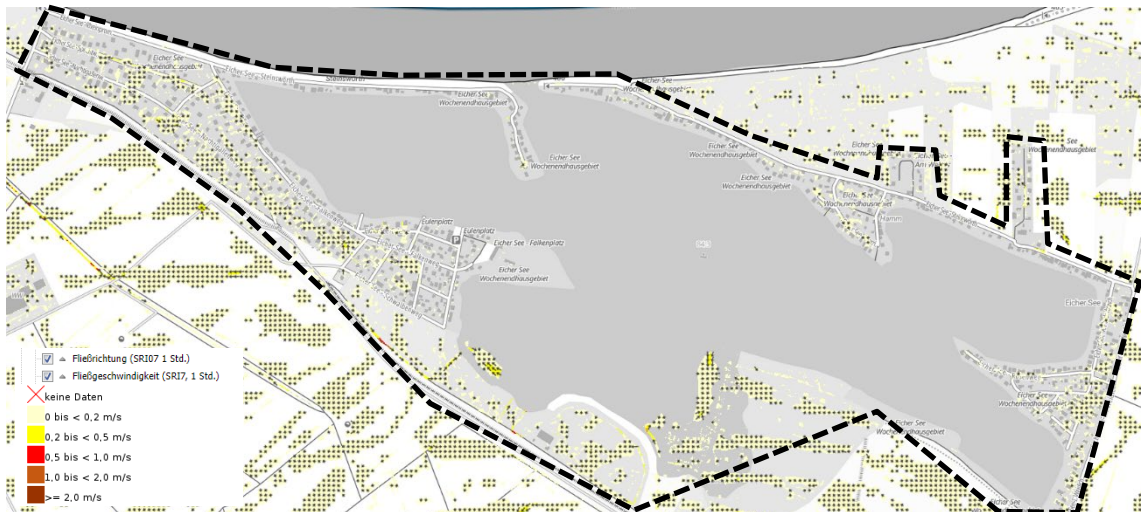
Wassertiefen bei HQ 100 (Quelle: gda-wasser.rlp-umwelt.de, abgerufen 01/2026)



Wassertiefen bei HQ Extrem (Quelle: gda-wasser.rlp-umwelt.de, abgerufen 01/2026)

2.4. Starkregen

Aus der nachfolgenden Abbildung zeigt die Gefahrenlage bei einem außergewöhnlichen Starkregen.

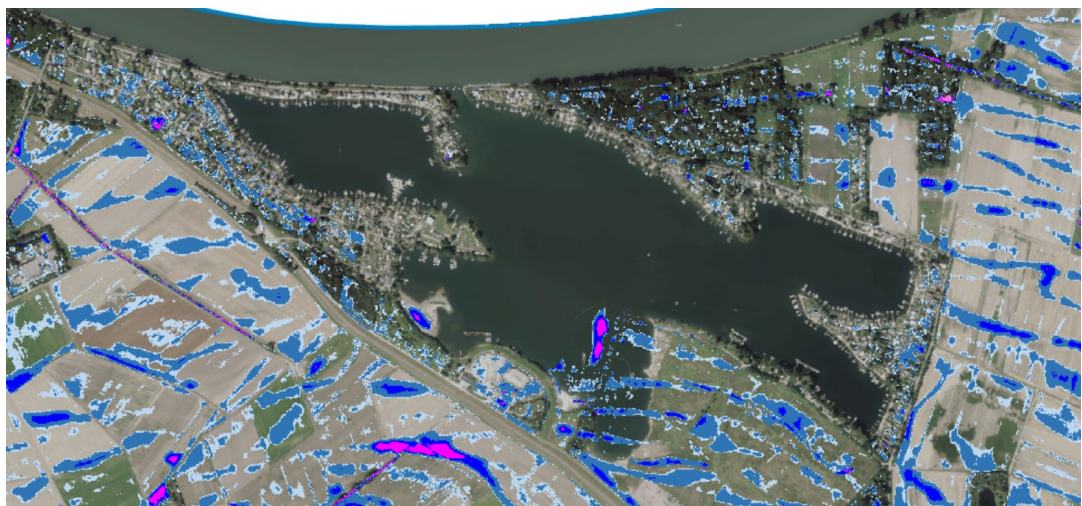


Ungefähre Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) in der Sturzflutgefahrenkarte (Quelle: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722>)

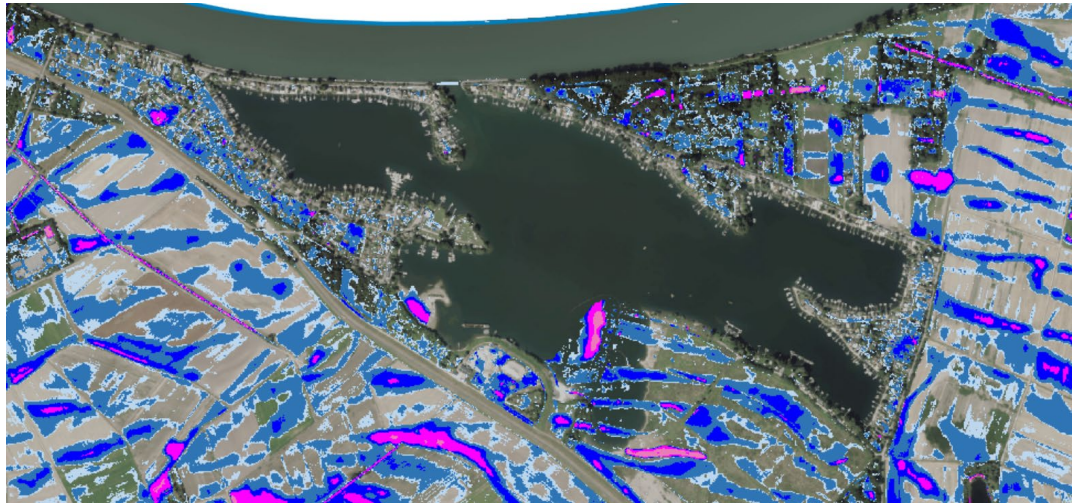
Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und –dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex. Die beigefügte Karte stellt ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1 Std.) dar, das in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit entspricht. Darüber hinaus stehen noch Karten für die Szenarien „extremes Starkregenereignis“ mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 10, 1 Std.) und von vier Stunden (SRI 10, 4 Std.) online zur Verfügung. Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen. Unter dem Link <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> können alle Sturzflutgefahrenkarten für den betreffenden Bereich eingesehen werden.

Im Folgenden werden weiterhin die Wassertiefen abgebildet bei

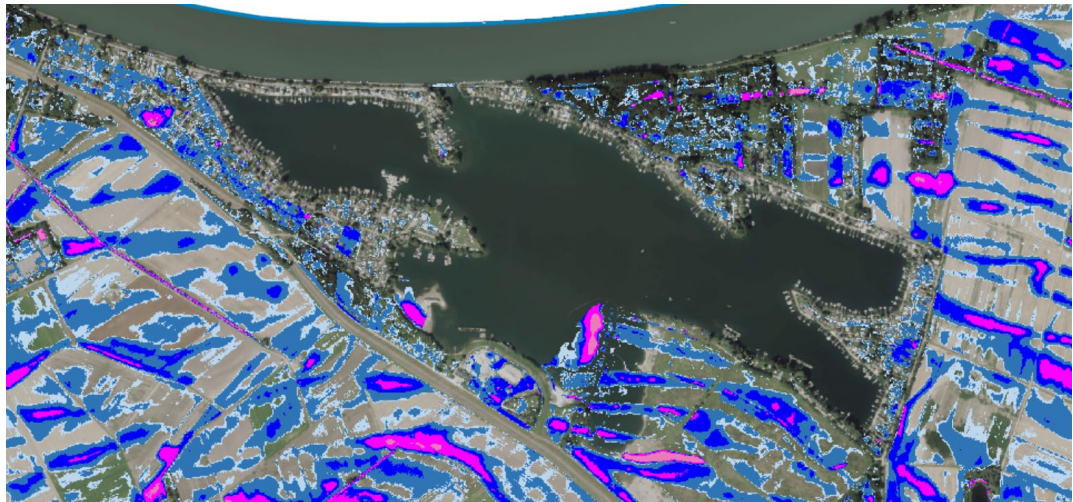
- einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde (entspricht etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit),



- einen extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde und



- einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.



Legende

	< 5 cm
	5 bis < 10 cm
	10 bis < 30 cm
	30 bis < 50 cm
	50 bis < 100 cm
	100 bis < 200 cm
	200 bis < 400 cm
	>= 400 cm

3. Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet wird auf Basis einer Vakuumentwässerung entsorgt und der Kläranlage Gimbsheim zugeführt. Im Hochwasserfall wird jedoch die Vakuumentwässerung stillgelegt.

Ursprünglich war die Trinkwasserversorgung im Plangebiet über mehrere Trinkwasserentnahmestellen gesichert. Diese Standorte sind auch weiterhin im Bebauungsplan zu

sichern. Gegenwärtig wird die Trinkwasserversorgung vom WES Wasserversorgungsverein Eicher See e.V. sichergestellt.

Das Gebiet ist zudem vollständig mit Strom und Telekommunikationsinfrastruktur versehen.

4. Ablagerungen / Altlasten

Weder bei der Ortsgemeinde Eich, noch bei der Verbandsgemeinde Eich liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren.

5. Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz teilt mit, dass aus dem betroffenen Areal archäologische Funde bekannt sind: 1964 wurde etwa auf Höhe Finkenweg 7 ein sog. Tulpenbecher der jungsteinzeitlichen Michelsberger Kultur gefunden. Auch aus dem heute unter Wasser liegenden Areal sind archäologische Funde bekannt. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

6. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Der zukünftige Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Eicher See“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Wochenendhausgebiet „Eicher See“. Diesbezüglich gilt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 Wochenendhausgebiet „Eicher See“ im Bereich, der von dem Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Eicher See“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst wird.

G. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

Ziel und Zweck des von der Ortsgemeinde Eich beabsichtigten Bebauungsplans bestehen darin,

- die weitere Ausdehnung und Verfestigung der Bebauung am Eicher See im Sinne eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Baugebietes zu unterbinden,
- am schutzwürdigen Eicher See lediglich eine Bebauung zuzulassen, die nicht nur den Anforderungen des Hochwasserschutzes gerecht wird, sondern möglichst auch Natur und Landschaft schont, zumal sich das Areal im Landschaftsschutzgebiet „Rheinhesisches Rheingebiet“ befindet,
- die künftige Errichtung, Erweiterung und Nutzung baulicher Anlagen daher an den – im Vergleich zu § 34 BauGB – strengeren rechtlichen Anforderungen eines Wochenendhausgebietes auszurichten,
- zum wirksameren Schutz des städtebaulich sensiblen Bereichs am Eicher See eine geeignete Rechtsgrundlage für den Einsatz von Untersagungs- und Beseitigungsverfügungen zu schaffen, soweit diese zulässig sind und eine Duldung der faktischen Verhältnisse nicht in Betracht kommt.

H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung weist der hier in Rede stehende Bebauungsplan Sondergebiete die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ aus. Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser zulässig. Nach seiner Zweckbestimmung dient das Gebiet zum zeitlich begrenzten Aufenthalt, der sich jedoch nicht aufs Wochenende beschränkt. Eine dauerhafte Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets ist von der Ortsgemeinde nicht gewünscht, was sich auch in der restriktiven Festsetzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des SO „Wochenendhausgebiet“ widerspiegelt: Es wurden alle Nutzungen ausgeschlossen, die für ein Dauerwohnen förderlich sein könnten.

Die sonstigen Sondergebiete „Segelklub“ und „Gastwirtschaft / Vereinsheim“ bzw. „Vereinsheim“ sollen die bereits vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand sichern und zukünftig weiterhin ermöglichen. Aufgrund der nachfolgend dargelegten Differenzierung zum Maß der baulichen Nutzung hat eine Unterscheidung der Regelungen zwischen SO1 „Gastwirtschaft / Vereinsheim“ und SO2 „Gaststätte / Vereinsheim“ stattgefunden.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO), der Größe der Grundfläche (§ 16 und § 19 BauNVO), der Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

In Sondergebieten „Wochenendhausgebiet“ ist stets die Grundfläche der Wochenendhäuser sowie die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festzusetzen.³ Aus diesem Grund darf in den Sondergebieten „Wochenendhausgebiet“ die maximale Grundfläche je Wochenendhaus 60 m² nicht überschreiten. Zusätzlich sind je Wochenendhaus Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundfläche (in Summe) bis zu 10 m² zulässig.

Nach § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist bei der Festsetzung eines absoluten Maßes der baulichen Nutzung im Wochenendhausgebiet auf die Hauptnutzung „Wochenendhaus“ abzustellen (vgl. Brügemann/Ziegler, BauNVO, § 10 Rn. 56).

Der Begriff der Hauptnutzung ist bauplanungsrechtlich nicht ausdrücklich legaldefiniert. Die Abgrenzung der Hauptnutzung gegenüber untergeordneten Nutzungen oder Nebenanlagen sowie einzelnen Bauteilen (z. B. Treppenanlagen, Terrassen) erfolgt daher anhand einer funktionalen Betrachtung unter Berücksichtigung der Rechtsprechung und der einschlägigen Kommentarliteratur.

Zur Beurteilung, ob ein Bauteil der Hauptnutzung zuzurechnen ist und damit in die festgesetzte Grundfläche einzubeziehen ist, können insbesondere folgende Kriterien herangezogen werden:

- Dient das Bauteil unmittelbar der Ausübung der zulässigen Nutzung (hier Wochenendhaus)?

³ vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar Baunutzungsverordnung, Kohlhammerkommentare 12. Auflage, RN 25.

- Kommt dem Bauteil ein nutzungsprägendes Gewicht zu, sodass es zur Verwirklichung der Hauptnutzung beiträgt?
- Ist das Bauteil integraler Bestandteil des Gebäudes oder baulich mit diesem verbunden?
- Ist das Bauteil für die Nutzungsart „Wochenendhaus“ üblich und typisch?

Zur Hauptnutzung eines Wochenendhauses gehören regelmäßig die folgenden baulichen Anlagen und Gebäudeteile, soweit sie der Nutzung unmittelbar dienen und Bestandteil des Gebäudes oder mit diesem funktional verbunden sind:

- Aufenthalts- und Nutzräume innerhalb des Gebäudes, wie insbesondere Schlafräume, Küchen und Bäder,
- Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes, z. B. Flure, Treppenträume und Treppenhäuser,
- Bauliche Anlagen zur Erschließung der Hauptnutzung, wie Außentreppen, sofern sie dem Zugang zur Hauptnutzung dienen, Podeste, Eingangsvorbauten sowie Rampen zur regulären Nutzung,
- Gebäudeteile mit unmittelbarem Nutzungsbezug, wie Balkone, Loggien und Terrassen, insbesondere bei baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude, sowie überdachte Eingangsbereiche,
- Technische Anlagen und Räume mit Nutzungsbezug, wie Heiz- und Technikräume, soweit sie der Hauptnutzung dienen.

Nicht zur Hauptnutzung zählen demgegenüber regelmäßig bauliche Anlagen, die der Hauptnutzung lediglich untergeordnet sind oder als Nebenanlagen einzustufen sind, wie beispielsweise:

- Gartenhäuser und Geräteschuppen,
- Einfriedungen, Stützmauern, Uferbefestigungen
- Abfallanlagen
- Stellplätze.

Der Bebauungsplan trifft keine eigenständige Regelung zur maximalen Bebaubarkeit der Grundstücke. Somit ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären, wie viel in Summe auf jedem Baugrundstück bebaut werden darf.

Auf die Festsetzung einer GRZ für die Sondergebiete „Wochenendhausgebiet“ wird verzichtet, da der in § 17 BauNVO genannte Wert von 0,2 als Obergrenze durch die Festsetzung der Gebietsart bestimmt ist. Dies begründet sich in der Auffassung des Normgebers, dass ein wesentlicher Charakter eines Wochenendhausgebiets eine geringe bauliche Dichte ist. Bezüglich der Möglichkeiten der Ausschöpfung der maximalen Grundfläche je Wochenendhaus und den zugehörigen Nebenanlagen in Zusammenhang mit der Grundstücksgröße sei auf § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen.

In dem Sondergebiet „Segelklub“ wird bestimmt, dass die maximale Grundfläche der Gebäude 600 m² nicht überschreiten darf. Zusätzlich dürfen für nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten 300 m² Fläche in Anspruch genommen werden. Aufgrund der Grundstücksgröße und den baulichen Anforderungen eines Segelklubs an das Grundstück werden die Festsetzungen als angemessen angesehen.

Die getroffenen Regelungen zu den Sondergebieten SO1 und SO2 „Gaststätte / Vereinsheim“ werden als angemessener Kompromiss zwischen den Anforderungen, die durch die angestrebte bzw. bereits vorhandenen Nutzung an das Sondergebiet gestellt

werden und der planerischen Absicht innerhalb des Plangebiets eine Bebauung und Versiegelung auf ein gebietsverträgliches Maß einzuschränken gesehen. Die nachfolgend tabellarisch dargestellten Werte sind am Beispiel für SO1 wie folgt zu verstehen:

	GRZ	Überschreitung für nicht überdachte Terrassen und Freisitze bis auf	Überschreitung für befestigte Zufahrten / Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze bis auf
SO1 „Gaststätte / Vereinsheim“	0,4	0,6	0,8
SO2 „Gaststätte / Vereinsheim“	0,2	0,3	0,6

Haupt- und Nebengebäude sowie weiter überdachte Flächen (z.B. überdachte Terrassen) dürfen bis zu einer GRZ von 0,4 errichtet werden. Darüber hinaus können weitere nicht überdachte Terrassen bis zu einer Ausschöpfung einer GRZ von 0,6 errichtet werden. Sollten darüber hinaus Zufahrten/Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze erforderlich werden ist eine weitere Überschreitung bis auf 0,8 zulässig. Sollten jedoch nicht überdachte Terrassen im Plangebiet nicht erforderlich sein, ist dennoch eine Überschreitung der GRZ von 0,4 bis auf 0,8 für Zufahrten / Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze möglich.

Die Regelung für SO2 ist analog zu verstehen.

Aufgrund der Sondergebietsgröße sowie der großzügig gestalteten überbaubaren Fläche wird mit dem Ziel eine umfangreiche Nachverdichtung zu verhindern in diesem Bereich eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,2 für das SO „Vereinsheim“ als nicht erforderlich angesehen.

Darüber hinaus wurden Geschossflächenzahlen für die festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 „Gaststätte / Vereinsheim“ festgesetzt. Dabei wurde bestimmt, dass gemäß § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Somit wird eine Begrenzung der möglichen „Nutzfläche“ erzielt, sodass Gebäude entsprechend dem Gebietscharakter in ihrer Kubatur deutlich hinter einer Wohnbebauung zurückbleiben und eine Dauerwohnnutzung nicht weiter begünstigt wird.

Aufständierungen, die sich aus der Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB ergeben, gelten jedoch nicht als Geschosse und sind nicht für die GFZ-Berechnung heranzuziehen. Da die Höhe der Aufständierung grundstücksbezogen zu ermitteln ist und innerhalb des Gebiets stark unter den einzelnen Grundstücken voneinander abweicht, soll durch die getroffene Regelung eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer erfolgen. Gleichzeitig wird hierdurch eine gewisse Gestaltungsfreiheit für Neubauten eingeräumt.

Die getroffene Regelung der GFZ wird als angemessener Kompromiss zwischen der Wahrung des Gebietscharakters eines „Wochenendhausgebiets“, den Anforderungen an den Hochwasserschutz und den Gestaltungsmöglichkeiten auf den Wochenendhausgrundstücken gesehen.

Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet beträgt 6,5 m. Als unterer Bezugspunkt wird das Bemessungshochwasser HQ 200 (bezogen auf den gemäß aktuellster Fassung der „Verwaltungsvereinbarung zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz über Fragen des Hochwasserschutzes am Oberrhein vom 28.02.1991“ festgesetzten Abfluss am Pegel Worms) des Rheins plus 0,50 m bestimmt.

Somit sollen die Anforderungen an den Hochwasserschutz entsprochen werden, da bauliche Anlagen für die Höhendifferenz zwischen dem bestehenden Gelände und dem

ermittelten Bezugspunkt der in Kapitel 1.7 erläuterten Anforderungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB entsprechen müssen.

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass aufgrund der Festsetzung des Höhenbezugspunktes für jedes Bauvorhaben eine gesonderte Ermittlung erforderlich wird.

1.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche innerhalb des Plangebiets wird durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Es wird ergänzend bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Sondergebieten SO1 und SO2 „Gaststätte / Vereinsheim“, SO „Vereinsheim“ und SO „Segelclub“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch die Festsetzung großer zusammenhängender überbaubarer Flächen wird Grundstückseigentümern in den genannten Sondergebieten ein ausreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO im Einzelfall zu beurteilen. Die Entscheidung darüber liegt im Ermessen der zuständigen Genehmigungsbehörde. Dabei sind die konkreten örtlichen Gegebenheiten sowie etwaige nachbarliche Belange sorgfältig abzuwägen, um eine städtebaulich verträgliche Lösung sicherzustellen.

Aufgrund der Anforderungen an den Hochwasserschutz wird außerdem bestimmt, dass entsprechend der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB Nebenanlagen in Form von Gebäuden aufgeständert zu errichten sind.

In Verbindung mit § 12 BauNVO sind überdachte Stellplätze sowie Garagen innerhalb des Plangebiets unzulässig, da zum einen im Sinne des Hochwasserschutzes bauliche Anlagen in Form von Gebäuden auf ein Minimum reduziert werden sollen. Zum anderen soll durch den Ausschluss die planerische Absicht der Ortsgemeinde Eich verdeutlicht werden, alle bauplanungsrechtlichen Maßnahmen zu ergreifen, um eine Nutzung des Plangebiets zu Dauerwohnzwecken zu verhindern.

1.4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Wesentlichen bereits im Bestand vorhanden. Die Verkehrsflächen sollen durch Planeintrag dauerhaft gesichert werden.

1.5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Die ursprünglich zur Trinkwasserversorgung dienenden Trinkwasserentnahmestellen wurden durch Planeintrag gesichert. Gleiches gilt für die bestehenden Trafo-Stationen.

Eine planungsrechtliche Sicherung der Schließbauwerke wurde hingegen als nicht erforderlich angesehen. Sie wurden jedoch informativ in die Planzeichnung eingetragen.

1.6. Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen entsprechen der Bestandssituation bzw. der Ursprungsbebauungsplanung und sollen dauerhaft gesichert werden.

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen einerseits der Auflockerung und Durchgrünung des Wochenendhausgebiets, was zur in § 10 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen

Erholungsfunktion des Gebiets und zu den konzeptionellen planerischen Vorstellungen der Ortsgemeinde beiträgt.

Andererseits dienen die Grünflächen der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden. Des Weiteren wird die reizvolle Seelandschaft in unmittelbarer Nähe des Rheins, die ein nach wie vor schützenswertes Landschaftsbild bietet, vor weiteren Beeinträchtigungen durch eine verstärkte Bebauung bewahrt.

1.7. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des gemäß § 83 Abs. 4 LWG festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins. Hieraus resultieren die in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Alzey-Worms und der SGD Süd Regionalstellen Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB getroffenen Festsetzungen.

Demnach hat bis zur Höhe des Bemessungshochwassers HQ 200 (Abfluss am Pegel Worms = 6.000 m³/s) des Rheins plus 0,50 m für Gebäude aller Art (Haupt- und Nebengebäude) eine aufgeständerte Bauweise zu erfolgen. Aufständierungen dürfen nicht umbaut werden. Zudem sind in der aufgeständerten Bauweise nur eine Realisierung der statisch / konstruktiv notwendigen Stützen zulässig. Somit soll die Durchflutbarkeit des Gebiets und einen ungehinderten Hochwasserabfluss gewährleisten sein.

Zur Sicherung einer Durchflutbarkeit des Gebiets wird darüber hinaus bestimmt, dass Zäune frei durchströmbare auszubilden sind und eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen. Die Errichtung von Mauern oder Wällen ist nicht zulässig.

1.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die mit „G/F/L (A)“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 283/2 (Flur 29) zu belasten. Diese Festsetzung dient im Wesentlichen der Sicherstellung der freien Zugänglichkeit des Eicher Sees. Die Festsetzung schafft die bauplanungsrechtliche Grundlage für die spätere Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten oder Baulasten, ohne diese unmittelbar zu begründen.

Die mit „G/F/L (B)“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten. Diese Fläche dient der Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet und ist daher aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich. Die Festsetzung erfolgt auf Anregung der zuständigen Brandschutzdienststelle. Eine Bebauung oder anderweitige Nutzung dieser Fläche, die das Recht beeinträchtigen würde, ist unzulässig. Dies stellt sicher, dass die Feuerwehr jederzeit ungehinderten Zugang zu den Löschwasserentnahmestellen hat und die Löschwasserversorgung dauerhaft gewährleistet ist.

1.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Fall von Überschneidungen des hier in Rede stehenden Geltungsbereiches mit dem Geltungsbereich der Plangenehmigung vom 10. Juli

2002 / 31(566-201) Ei 54/72 (Vertiefung und Erweiterung des Eicher Sees) die Vorgaben der Plangenehmigung den Vorrang gegenüber den im Nachgang beschriebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a und b BauGB) haben.

Dies begründet sich darin, dass den Vorgaben im Rahmen der Plangenehmigung eine fachplanerische Bindungswirkung zugesprochen wird und somit ein etwaiger Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden werden soll.

Erhalt vorhandener Gehölzbestände

Innerhalb des Plangebiets finden sich teilweise sehr alte und vor allem ortsbildprägende Einzelbäume / Baumgruppen, die dauerhaft erhalten bleiben sollen. Neben der Aufwertung des Ortsbildes haben diese Strukturen auch positive Auswirkungen u.a. auf das Klima innerhalb des Gebiets. Zudem stellen die Gehölzbestände potentielle Fortpflanzungsstätten sowie Vernetzungselemente für verschiedene Tiere dar.

Begründung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen sowie das Verbot nicht grüner Pflanzenabdeckungen wirken sich nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und Ortsbild aus, sondern schaffen auch natürlichen Retentionsraum und erhöhen dabei das Wohlbefinden der dort lebenden und arbeitenden Menschen vor Ort.

Um einen ungehinderten Durchfluss bei Hochwasser zu gewährleisten, ist bei der Bepflanzung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zwingend darauf zu achten, dass keine barriere- / riegelartigen Heckenstrukturen entstehen.

Unter Verweis auf § 78a Abs. 1 Nr. 6 WHG wird den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes Rechnung getragen.

Demnach ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs.1 Nr.6 und § 75 Abs.2 entgegenstehen.

Bezüglich künstlicher Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse kann die Bauleitplanung nur das festsetzen, was nach dem Artenschutzrecht erforderlich ist. Gleichwohl wird eine Ausbringung von Nist- / Quartierkästen im Plangebiet ausdrücklich empfohlen.

Dachbegrünungen

Alle Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen. Somit wird ein positiver Effekt auf das Kleinklima sowie eine Erhöhung von Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers erzielt. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der Lage des Plangebiets in einem sensiblen Naturraum Rechnung getragen.

2. Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets und des Trinkwasserschutzgebiets im Bebauungsplan dient der Rechtsklarheit, der Vermeidung von Nutzungskonflikten und der Berücksichtigung übergeordneter Fachplanungen. Sie ist ein notwendiger Bestandteil einer rechtssicheren und abgestimmten Bauleitplanung und entspricht den Vorgaben des § 9 Abs. 6 BauGB.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Eich

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

4. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs.6 BauGB):

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet war eine intensive Auseinandersetzung mit wasserwirtschaftlichen Belangen erforderlich (siehe auch hier Kapitel I.6 Belange des Hochwasserschutzes). Unter Berücksichtigung der in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB ist hier davon auszugehen, dass durch die vorliegenden Bebauungsplanung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung grundsätzlich in adäquater Form Rechnung getragen wurde.

Zudem wird gerade durch die Festsetzung eines „Wochenendhausgebiets“ keine dauerhafte Wohnnutzung bauplanungsrechtlich begründet.

Weder bei der Ortsgemeinde noch bei der Verbandsgemeinde Eich liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz, umgehend zu informieren.

2. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Ausweisung des Wochenendhausgebiets ist vor allem darauf gerichtet, gebietsangepasste Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten zu bieten sowie ferner dem Bedürfnis nach sozialen Kontakten unter den Nutzern der Wochenendhäuser Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund wird dem Belang Rechnung getragen.

3. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Fachbehörde hat mitgeteilt, dass im Geltungsbereich archäologische Funde bekannt sind. Darüber hinaus sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten weitere archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichts (als Teil B der Begründung) ausführlich dargestellt und bewertet, so dass an dieser Stelle vollumfänglich auf diesen verwiesen wird.

5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die gegenwärtige Ver- und Entsorgungssituation des Plangebiets deckt sich mit den Anforderungen die hierzu an ein Wochenendhausgebiet gestellt werden.

6. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet ist über die *Rheinstraße* an die Ortslage Eich sowie über die Straßen *Gabrielenufer* und *Im Weidich* an die Landesstraße 440 angebunden, wobei sich die Straße *Im Weidich* bereits auf der Gemarkung Hamm befindet.

Da das Plangebiet bereits vollständig entwickelt ist, ist in Folge der vorliegenden Bebauungsplanung nicht mit Änderungen der verkehrlichen Situation zu rechnen.

7. Belange des Hochwasserschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 12 BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Bei dieser Berücksichtigungspflicht, die auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gilt (§ 1 Abs. 8 BauGB), handelt es sich um eine Vorgabe für die in § 1 Abs. 7 BauGB normierte planerische Abwägung. Diese Vorgabe wird durch § 78 Abs. 3 WHG konkretisiert.

Wie sich aus § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG ergibt, hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere drei Gesichtspunkte zu berücksichtigen, und zwar (1) die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, (2) die Vermeidung der Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sowie (3) die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. Im vorliegenden Fall greift § 78 Abs. 3 WHG insofern ein, als es um die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Baugebiet geht.

Zu beachten ist jedoch, dass die Aufzählung der berücksichtigungspflichtigen Belange in § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG nicht abschließend ist, wie sich dem in der Vorschrift verwandten Wort „insbesondere“ entnehmen lässt. In der Gesetzesbegründung wird darauf hingewiesen, dass „im Einzelfall auch weitere Belange von Bedeutung sein können, z. B. die in Absatz 2 Nummer 3 bis 5 und 9 genannten“ (BT-Drucks. 18/10879, S.28). Hierbei geht es um die in § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG normierten Belange, wonach eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind (Nr. 3), der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden (Nr. 4), die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (Nr. 5). Berücksichtigungspflichtig ist im hier behandelten Zusammenhang zudem, dass die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind (§ 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 9 WHG).

Den Hochwasserschutzbelangen kann auf der Grundlage der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB durch verschiedene geeignete bebauungsplanerische Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Um konkret der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sowie Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden im Rahmen des Bebauungsplans Rechnung zu tragen dienen folgende Festsetzungen:

- Aufgeständerte Bauweise: Durch die Festsetzung einer aufgeständerten Bauweise wird sichergestellt, dass die baulichen Anlagen bei Hochwasserereignissen nicht als

Flusshindernis wirken und die Durchströmung des Geländes gewährleistet bleibt. Dies reduziert den Rückstau und schützt angrenzende Grundstücke vor erhöhtem Wasserstand. Darüber hinaus werden somit Hochwasserschäden reduziert.

- Differenzierte Festsetzung des Höhenbezugspunkts: Die Differenzierte Festsetzung des Höhenbezugs wurde vorgenommen, um eine Anpassung an die Wasserspiegel-lage vornehmen zu können, die aufgrund des Wasserspiegellagengefälles in dem Wochenendhausgebiet Eicher See, das sich über eine Strecke von rund 2,5 km entlang des Rheins erstreckt, variiert.
- Sicherstellung der Durchströmung: Durch gezielte Maßnahmen wie Aufständigung und Vermeidung der Erzeugung von Barrieren (z.B. Durchströmbarkeit von Zäunen) wird die Durchströmung des Plangebiets bei Hochwasserereignissen ermöglicht. Dies verhindert eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserabflusses und schützt bestehende Hochwasserschutzanlagen vor Überlastung.
- Eingrenzung der Versiegelung: Die zulässige Versiegelung wurde begrenzt, um den natürlichen Wasserrückhalt zu fördern und die Ableitung von Niederschlagswasser zu verbessern. Dies trägt zur Vermeidung von Oberflächenabfluss bei.

Es bestehen dem zufolge keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die Anforderungen, die von den gesetzlichen Regelungen zum Hochwasserschutz an die planerische Abwägung gestellt werden, im vorliegenden Fall nicht bewältigen lassen. Bedeutsam ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Hochwasserschutz unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten eine Verbesserung erfährt, wenn der „Eicher See“ wieder durch einen Bebauungsplan als Wochenendhausgebiet ausgewiesen wird.

8. Sonstige Belange, hier: vorhandene bauliche Verhältnisse

Wird – wie im vorliegenden Fall – ein baulicher Bestand überplant, so kommt dem Interesse an der Erhaltung der vorhandenen Verhältnisse nach der bundesverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zwar ein „erhebliches Gewicht“ zu, doch kann dieses Interesse überwunden werden, wenn die von der Gemeinde verfolgten Ziele der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie entsprechend gewichtige, gegen die Erhaltung der vorgefundenen Verhältnisse sprechende Belange dies rechtfertigen.

Im Hinblick auf die angesprochenen Anforderungen an die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist zunächst bedeutsam, dass sich die beabsichtigte Bebauungsplanung der Ortsgemeinde Eich auf einen räumlichen Bereich bezieht, für den ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht. Ein derartiges Gebiet verträgt allenfalls eine maßvolle Bebauung. Dem wird dadurch Rechnung getragen, dass die planerische Absicht der Ortsgemeinde darauf gerichtet ist, lediglich ein Wochenendhausgebiet auszuweisen. Die Ausweisung dient dem von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Ziel, die weitere Ausdehnung und Verfestigung der Bebauung am Eicher See im Sinne eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Baugebietes zu verhindern, die künftige Bebauung an strengere rechtliche Anforderungen zu binden und für die zuständigen Behörden eine Rechtsgrundlage zu schaffen, die es ihnen ermöglicht, die vorhandene Bebauung – soweit zulässig und eine Duldung nicht in Betracht kommt – den strengeren baurechtlichen Anforderungen anzupassen.

Zu beachten ist im hier behandelten Zusammenhang ferner, dass für die Konflikte, die mit der Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet verbunden sind, eine planerische Lösung besonders geeignet ist. Nach § 78 Abs. 3 WHG bestehen bei einer Bebauungsplanung in einem derartigen Gebiet

besondere Berücksichtigungspflichten, die im nachfolgenden Gliederungsabschnitt zu behandeln sein werden.

Bedeutsam ist zudem, dass es im vorliegenden Fall nicht allein um den besonderen Schutz der wasserrechtlichen Belange geht. Vielmehr besteht das städtebauliche Anliegen der Ortsgemeinde Eich insbesondere auch darin, im Bereich des schutzwürdigen Eicher Sees lediglich eine Bebauung zuzulassen, durch die Natur und Landschaft möglichst geschont werden.

Wie sich dem Dargelegten entnehmen lässt, geht es bei den städtebaulichen Zielen, die von den Ortsgemeinde Eich mit ihrer beabsichtigten Bebauungsplanung verfolgt werden, hauptsächlich um die Schonung des schutzwürdigen Bereichs um den Eicher See durch eine betont maßvolle Bebauung. Ein Wochenendhausgebiet stellt für diesen Bereich gegenüber einem Baugebiet nach § 34 BauGB die wesentlich schonendere und daher deutlich angemessenere bauplanungsrechtliche Lösung dar. Die beabsichtigte gemeindliche Bebauungsplanung dient der Umsetzung dieser Lösung. Sie führt zu erheblichen städtebaulichen Verbesserungen und kann sich daher auf öffentliche Belange stützen, denen ein hohes Gewicht zukommt, so dass es sich als gerechtfertigt erweist, die für die uneingeschränkte Erhaltung und weitere Verfestigung der vorgefundenen Verhältnisse sprechenden öffentlichen und privaten Belange dahinter zurücktreten zu lassen.

J. PLANVERWERWIRKLICHUNG

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Besitzverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

Entsprechend der Vorgaben der Planzeichenverordnung (§ 1 Abs. 2 PlanzV) sollen sich „aus den Planunterlagen für Bebauungspläne [...] Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze [...]“ ergeben.

Dies ist im hier in Rede stehenden Plangebiet zwar der Fall, jedoch besteht ein großer Teil des Plangebiets mit einer großen Anzahl an Wochenendhäusern aus lediglich zwei Flurstücken (Flur 30 2/2 und Flur 31 1/3). Die beiden Flurstücke befinden sich im Eigentum einer Grundstücksgemeinschaft. Die errichteten Gebäude in diesem Bereich sind jedoch im Eigentum der Gebäudenutzer. Hieraus ergeben sich für den Vollzug des Bebauungsplans beispielsweise bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erhebliche Schwierigkeiten. Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde Eich eine Befliegung des Plangebiets in Auftrag gegeben. Die daraus ermittelten Nutzungseinheiten ergeben die Grundlage für eine Grundstückseinteilung im amtlichen Kataster, weshalb die Befliegungsergebnisse bereits informativ der hier in Rede stehenden Bebauungsplanung zugrunde gelegt wurden. Eine wesentliche Änderung der Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich ist jedoch nicht vorgesehen.

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.