



Ortsgemeinde Eich
VERBANDSGEMEINDE EICH
Bebauungsplan „Ibersheimer Straße“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß §10a BauGB

25.06.2025

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Satzungsfassung vom 17.04.2025 nach Abwägung berücksichtigt wurden.



MVV Regioplan GmbH

Anlass der Planaufstellung

In der Ortsgemeinde Eich sind für Bauwillige aktuell keine Wohnbauflächen verfügbar. Die im Rahmen des RAUM+ Monitor Programms des Landes Rheinland-Pfalz mit Stand 13.11.2024 erfassten 31 WA-Innenentwicklungspotenziale bzw. einzelne Baulücken/Bauplätze in Eich (alle unter 2.000 m²; mehrheitlich zwischen 400m² und 800m²) können nicht zeitnah aktiviert werden oder unterliegen einer anderen, durchaus gewollten Nutzung. Ergänzend zur Nachverdichtung als kontinuierliche kommunale Entwicklungsaufgabe ist es erforderlich, nach Jahren ohne Außenentwicklung aufgrund des Bedarfs auch ein Baugebiet im Außenbereich in Angriff zu nehmen. Mit dem Baugebiet soll der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Eich ebenso gedeckt werden wie der, den eine Schwerpunktgemeinde für Wohnen des Regionalplans¹ zur Verfügung stellen soll.

Aus dem Flächennutzungsplan (FNP) von 2006 ist für Eich lediglich eine Siedlungserweiterungsfläche im Südosten der Gemeinde als „Außenreserve“ von ca. 1,3 ha im RAUM+ Monitor Programms des Landes Rheinland-Pfalz erfasst. Bei der Untersuchung der Siedlungsentwicklungspotenziale der Gemeinde Eich² wurde diese bestehende „Außenreserve“ (E 3) mit 6,8 ha neu abgegrenzt und ebenfalls untersucht. Infolge des geringen Abstandes zu Aussiedlerhöfen wurde sie aktuell als ungünstig beurteilt. Auch andere untersuchte Siedlungsentwicklungspotenziale am westlichen Rand des Siedlungskörpers eignen sich weniger gut für eine Wohnbauflächenentwicklung. Das Plangebiet „Ibersheimer Straße“ wurde dagegen als für die Wohnbauflächenerweiterung geeignet eingestuft.

Die Ortsgemeinde Eich beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ibersheimer Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung einer neuen Wohnbaufläche zu schaffen. Am 07. Mai 2020 hat der Ortsgemeinderat Eich daher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ibersheimer Straße“ gefasst und zusammen mit der Verbandsgemeinde Eich eine Teiländerung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die Lage im Wasserschutzgebiet (WSG) der Zone IIIb steht gemäß Rechtsverordnung zum WSG einer Ausweisung nicht entgegen. Gleichwohl hat, da der Grundwasserschutz in diesem Bereich auch als Ziel der Regionalplanung zu beachten ist, die Gemeinde und Verbandsgemeinde Eich, einen Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Regionalplanung gestellt. Mit Schreiben vom 20.01.2025 wurde von der oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd) die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und das Nicht-Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens mitgeteilt.

Das gewählte städtebauliche Konzept resultiert aus folgenden Anforderungen:

- Die verkehrliche Erschließung ist vorbestimmt, da weder auf die Anbindung an die K 46 / Ibersheimer Straße noch auf die Anbindung an die bestehenden Wohnstraßen in Richtung Osthofener Straße verzichtet werden kann.
- Die innere Erschließung soll einfache Grundstückszuschnitte ermöglichen, damit diese

¹ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2014. Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – Teilfortschreibung 2016, Anhang 1 (s. 113).

² Verbandsgemeinde Eich, 2018. Raum- und umweltplanerische Prüfung geplanter Bauflächen als Grundlage für die sachliche Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans. Vorgelegt von Jestaedt + Partner.

möglichst effizient und flexibel mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (Reihen-
häuser) bebaubar sind.

- Entlang der K 46 / Ibersheimer Straße, die in leichter Dammlage liegt, sollen Mehrfamilien-
häuser auch mit 3 Geschossen ermöglicht werden, soweit das 3. Geschoss als Staffelge-
schoss ausgebildet ist.
- Die Flurwege bleiben zum Erreichen der südlichen gelegenen Landwirtschaftsflächen wie bis-
her in Verlängerung der Gemeindestraßen angebunden.
- Eine mögliche Fortführung der Erschließung nach Westen und ggf. nach Süden soll vorberei-
tet werden.
- Es ist eine im WSG Zone IIIb notwendige breitflächige Versickerung mit entsprechend großen
Versickerungsbecken geplant.
- Durch die Anordnung einer Versickerungsflächen im Süden wird bei gleichzeitiger Eingrünung
der Übergang zur freien Landschaft herstellt und durch die Anordnung im Norden wird ein
ausreichender Abstand zwischen Neubaugebiet und Bestandbebauung sichergestellt.
- In Übereinstimmung mit den kommunalen Klimazielen ist im Geltungsbereich die Verwendung
fossiler Brennstoffe zur Wärmeerzeugung und Energie-versorgung der Gebäude nicht zuläs-
sig.
- Das Plangebiet liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich, so dass ergänzend
zum technischen Hochwasserschutz durch die Rheindämme und Polder geeignete Objekt-
schutzmaßnahmen vorzusehen sind. Kellergeschosse sind aufgrund des hohen Grundwas-
serstands, der bei Hochwasser und „drückendem Grundwasser“ noch steigen kann, generell
abdichten („Weiße“/ „Schwarze“ Wanne).

Verfahren und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren mit der Durchführung der vorgesehenen Betei-
lungsschritte – der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Be-
teiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der Offenlage - sowie mit der Erarbeitung
eines Umweltberichts aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat der Orts-
gemeinde Eich am 07.05.2020 gefasst und am 21.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Den Bürgern wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Gelegenheit geboten vom 26.08.2022 bis zum 26.09.2022 zum Inhalt der Planung Stellung zu
nehmen.

Parallel wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange mit Schreiben vom 22.10.2022 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im
Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.
4 BauGB aufgefordert.

Die während dieser Frist eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung
am 12.12.2024 beraten und ihre Abwägung beschlossen.

In der Sitzung am 12.12.2024 billigte der Gemeinderat auch den Entwurf des Bebauungsplanes
und beschloss, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Be-
hörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 09.01.2025 gebeten, innerhalb eines Monats ihre Stellungnahmen abzugeben. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 13.01.2025 in der Zeit vom 17.01.2025 bis einschließlich zum 17.02.2025.

In der Sitzung des Gemeinderats am 17.04.2025 wurden die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen erörtert und ihre Abwägung beschlossen. Anschließend wurden der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Nach Genehmigung des Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 22.05.2025 ist der Bebauungsplan „Ibersheimer Straße“ mit der öffentlichen Bekanntmachung am 10.06.2025 in Kraft getreten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet „Ibersheimer Straße“ hat eine Größe von ca. 6 ha, wobei rund 1 ha auf die beiden Versickerungsflächen entfallen und Teilflächen der K 46 rein formal für die notwendige Anbindung integriert werden. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Eich und umfasst nahezu ausschließlich Ackerflächen. Lediglich mittig hat sich über einer als unergiebig herausgestellten Abgrabungsstelle aufgrund der verbliebenen Senke ein kleines Feldgehölz mittlerer Standorte entwickelt.

Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die „Ibersheimer Straße“ (K 46) mit der jenseits der Straße gelegenen Wohnbebauung. Auch im Norden entlang der „Mozartstraße“ und im Westen entlang der „Beethovenstraße“ und „Richard-Wagner-Straße“ liegt Wohnbebauung, die in etwa bis zur Mitte des Plangebietes reicht. Weiter südlich im Westen sowie entlang der Südseite liegen ausschließlich Landwirtschaftsflächen.

Nachfolgende grünordnerische Maßnahmen sind zur Berücksichtigung der Umweltbelange festgesetzt worden:

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach der LBauO Grünflächen sein. Weitgehend vegetationslose (Vor-) Gärten wie beispielsweise Schotter(vor)gärten sind demnach nicht zulässig und werden ausgeschlossen.

Die Grünflächen/Gärten sind zu mindestens 30% naturnah mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Pro 2 m² Pflanzfläche ist dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzenliste und mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm (Obstbaum Mindeststammumfang 14/16 cm), mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dächer der Hauptgebäude und Garagen mit einer Neigung von 15° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv (mit mind. 10 cm Substrat) zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Die Flächen mit den Versickerungsbecken sind unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als extensive Wiesenfläche mit Randeingrünung durch standortheimische Gehölze und Bäume 2. Ordnung anzulegen und zu unterhalten. Im Straßenraum und auf den öffentlichen Grünflächen ist die gemäß Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen als Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Alle privaten Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sowie öffentliche Parkplätze sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen. Es sind Maßnahmen gegen Vogelschlag und zum Insektenschutz vorgesehen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Durch Grünflächen und Pflanzbindungen zur Ein- bzw. Durchgrünung des Wohngebietes werden Beeinträchtigungen gemindert und gebietsintern ausgeglichen. Nach Bilanzierung dennoch verbleibende Beeinträchtigungen u.a. aufgrund des Verlustes an freier Bodenfläche sind ergänzend externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die externen Maßnahmenflächen sind Teil der Ökotothfläche OEK-1486460140101 der Verbandsgemeinde/Ortsgemeinde Eich im Naturschutzgebiet „Gimbsheimer Altrhein“ (Eich Fl. 17 Nr. 1+3+5/12 – Altrhein Außenbogen. Hier wurden 79.244 m² Ackerfläche zu 72.643 m² Nass-/Feuchtwiese (m²), 6.000 m² Streuobstwiese und 601 m² Gebüsch/Strauchgruppe umgewandelt. Es erfolgt eine Abbuchung von 7.496 m².

Artenschutz

Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes war, dass nach fachgutachterlicher Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten sowie Prüfung auf artenschutzrechtliche Konflikte unter Berücksichtigung der im Verfahren mit der Fachbehörde abgestimmten Vorgaben zur Vermeidung und zum Ausgleich, bestätigt wurde, dass zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens die dann zulässigen Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die für das Bauen erforderlichen Eingriffe einschließlich der in Bäume, Hecken, lebende Zäune oder Gebüsche auch in der Zeit „Schonzeit“ vom 01. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 und § 44 Abs. 5 BNatSchG zulässig. Da aber ohnehin nur Ackerflächen betroffen sind erübrigt sich die Freigabe von Rodungen.

Aber:

Je weiter das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zurückliegt, desto eher besteht, da die Natur einem steten Wandel unterliegt, die Möglichkeit, dass die dem Bebauungsplan, seinen Vorgaben und seiner Rechtskraft zu Grunde liegenden Erfassungen und Beurteilungen nicht mehr zutreffen. Jedem Bauantrag sollte daher eine entsprechend qualifizierte Beurteilung des aktuellen Bestands und der möglicherweise seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes veränderten artenschutzrechtlichen Konfliktsituation beigelegt werden.

Zusammenfassung

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern finden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht statt.

Beeinträchtigungen des Menschen durch Immissionen (Verkehrslärm) werden durch ausreichend

Abstand und passive Schallschutzmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert bzw. werden ohnehin unerheblich, wenn (sobald) es zu einem innerörtlichen Tempolimit von 50km/h kommt.

Bei den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Klima / Luft, Wasser und Landschaftsbild (Erholung) werden aufgrund der *geringen Wertstufen* bzw. Funktionen der Flächen im Eingriffsbereich einerseits sowie der rechtlichen (u.a. Energieeinsparverordnung) und aufgrund der bauleitplanerischen Festsetzungen (große Grün-/Versickerungsflächen, Ortsrandeingrünung) zur *Reduzierung der Wirkstufen* Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduziert. Auch die erheblichen Beeinträchtigungen (eB) beim Schutzgut Biotop werden bei der *Integrierten Biotopbewertung* anhand des biotopwertbezogenen Kompensationsbedarfs bilanziell durch die Maßnahmen im und am Plangebiet kompensiert.

Einzig beim Schutzgut Boden sind bei der schutzgutbezogenen Beurteilung erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) festgestellt worden und schutzgutbezogen zu kompensieren. Flächen für (Teil-) Entsiegelungen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. In der Abwägung gegenüber dem Bedarf an Wohnungen erfolgt die Kompensation für versiegelt Flächen zum einen durch schutzgutübergreifende Maßnahmen im Plangebiet und zum anderen durch externe Maßnahmen entsprechend § 2 Abs. 1 der LKompVO als Abbuchung vom Ökokonto der Verbandsgemeinde.

Neben den Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im bzw. am Plangebiet (Grünflächen, Gärten mit Bäumen und Gehölze sowie Ortsrandbegrünung) kommen diese schutzgutbezogenen (Bodeneingriff) externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen selbstverständlichen zusätzlich auch allen anderen Schutzgütern zu Gute.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet, erörtert und entsprechend dem Abwägungsergebnis bei der Planung berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Abwägungsbeschlüssen zu den Beteiligungsverfahren entnommen werden (Sitzungen des Gemeinderates am 12.12.2024 und 17.04.2025).

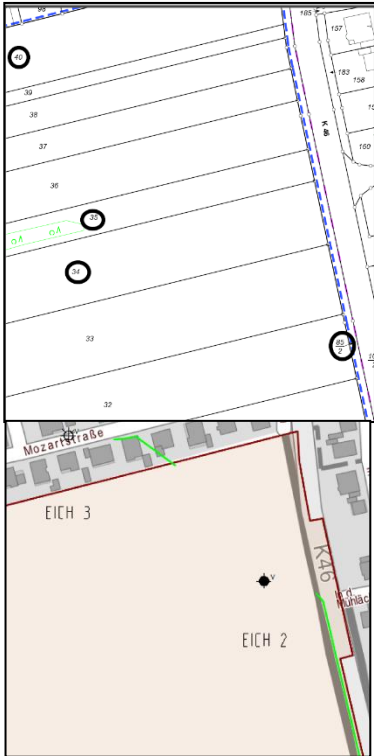
Öffentlichkeit

Es gab keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

Behörden und Träger öffentlicher Belange einschließlich der Naturschutzverbände

Nicht die rein redaktionellen oder gar schon für die nachfolgende Erschließungsplanung gedachten Anregungen, sondern die auf der Ebene der Bauleitplanung im Bebauungsplanverfahren abwägungsrelevanten Belange der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange einschließlich der Naturschutzverbände (frühzeitige Beteiligung § 4 Abs.1 BauGB und Offenlage § 4 Abs. 2 BauGB) und die Art und Weise wie diese berücksichtigt wurden, ist nachfolgend zusammengefasst:

Deutsche Telekom AG	
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Auf der Ebene des Bebauungsplans wird keine Vorfestlegung über die technische Versorgung bzw. die notwendigen Versorgungsleitungen getroffen. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt die erforderliche Konkretisierung der Anbieter/Versorger und die notwendige Trassenkoordination.
Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.	Auf der Ebene des Bebauungsplans werden nur in besonderen Fällen außerhalb der öffentlichen Flächen auf privaten Grund Geh-, Fahr und Leitungsrechte festgesetzt. Es werden keine Gründe und auch keine „folgende Flächen“ benannt.
Der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.	Der Erschließungsträger verfügt über keine Flächen im Baugebiet. Das Aufstellen von Schaltschränken am Rande der Baugrundstücke erfolgt i.d.R. auf öffentlicher (Verkehrs-) Fläche. Bei größerem Flächenbedarf ist dieser frühzeitig in der Umlegung vom Versorger anzumelden, der dann Flächen aus der Zuteilungsfläche der Gemeinde erwerben kann.
EWR Netz GmbH	
Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB bitten wir Sie, uns den Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bekannt zu geben.	Es erfolgt die vorgeschriebene amtliche Bekanntmachung und keine individuelle Benachrichtigung. Bei der sich anschließenden Erschließungsplanung werden die Versorger aber frühzeitig einbezogen.
Für die Projektierung von Leuchtenstandorten wäre unsererseits zu begrüßen, wenn Garagen und Kfz-Stellplätze im Rahmen des Planverfahrens festgelegt werden. Dadurch wird den Wünschen von Leuchtenversetzungen vorgebeugt, zumal durch die spätere Änderung einzelner	Eine verbindliche Vorfestlegung von Garagen, Stellplätzen oder Grundstückszufahrten im Bebauungsplan ist nicht zielführend und erfolgt daher nur selten und allenfalls kleinräumig, da es die Bebaubarkeit zu stark einschränkt und i.d.R. zu Konflikten bei

<p>Leuchtenstandorte die Gleichmäßigkeit der Straßenbeleuchtung aufgehoben wird und Kosten vom Verursacher der Versetzung zu tragen sind.</p>	<p>Grundstücksteilungen oder -zusammenlegungen im Zuge der Umlegung führt.</p>
<p>ExxonMobil Production</p>	
<p>In den Flurstücken 34, 35 und 40 können Teile der verdämmten alten Gasleitung verblieben sein. Im weiteren konkreten Verfahrensablauf ist zu überlegen, wie mit diesen restlichen Leitungsresten z.B. im Straßenseitenraum der K 46 im Flurstück 85/2 umgegangen werden soll.</p> 	<p>Die Informationen werden redaktionell in den Unterlagen des Bebauungsplans ergänzt. Auf Nachfrage wird von Exxonmobil dargelegt, dass die Leitungen im Plan hellgrün markiert sind. Normalerweise lagen die Leitung in 1m Tiefe. Außer Betrieb wurden sie gespült und üblicherweise mit Beton verdämmt. Wenn überhaupt, so liegen die Leitungsreste entlang des Flurweges (85/2) allenfalls randlich in den Flurstücken 34 und 35 und dort ist ein 2m Grünstreifen geplant. Ergänzend zu den benannten Leitungsresten noch vorhandene Grundbucheinträge - Flurstücke 36, 37, 38, 39 als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gewerkschaft Elwerath Erdölwerke in Hannover, bestehend aus dem Recht eine Gasleitung unterirdisch zu verlegen und zu unterhalten.... Bewilligung vom 27.12.1955 - können laut Exxonmobil (mail vom 05.08.24) gelöscht werden.</p>
<p>Die verfüllte Bohrung hat einen Schutzbereich mit einem Radius von 5 m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Darüber hinaus muss die Bohrung jederzeit aus Sicherheitsgründen erreichbar bleiben.</p>	<p>Der Schutzbereich ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Auf Nachfrage wird vom Landesamt für Geologie und Bergbau RLP mit mail vom 08.08.24 dargelegt: <i>Der Schutzbereich hat die Aufgabe, den Zugang zu der Altbohrung grundsätzlich sicherzustellen bzw. den Aufwand, um die Altbohrung mit Maschinen erreichen zu können, auf ein vertretbares Maß zu begrenzen. Die Nutzung des Schutzbereichs als Vorgarten oder Stellplatz erscheint in unserer Einschätzung möglich. Wir weisen aber darauf hin, dass diese Tiefbohrung nicht mehr unter Bergaufsicht steht und es sich somit um Altbergbau handelt. Für Altbergbau ist die SGD die zuständige Behörde und wir empfehlen Ihnen, sich für eine abschließende Einschätzung mit dieser in Verbindung zu setzen.</i> Auf Nachfrage wird von der STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD - Abteilung 3 - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Referat Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz mit mail vom 18.10.24 dargelegt: <i>Von der gesetzlichen Grundlage her ist die SGD für Altbergbau zuständig, jedoch fehlt hier das tiefgreifende Know-How, so dass meine Kolleg*innen und ich</i></p>

	<p><i>i. d. R. stets auf die Expertise der Kolleg*innen des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) angewiesen sind.</i></p> <p><i>Da nun laut Ihrer unten stehenden E-Mail seitens des LGB geäußert wurde, dass „Die Nutzung des Schutzbereichs als Vorgarten oder Stellplatz erscheint in unserer Einschätzung möglich.“, kann ich mich dieser Aussage nur anschließen.</i></p> <p><i>Sie sollten daher in den Textlichen Festsetzungen einen entsprechenden Hinweis aufnehmen, dass in dem betroffenen Bereich ausschließlich die Nutzung im Sinne der Aussage des LGBs vorgenommen werden darf. Des Weiteren empfiehlt sich, diesen Bereich auch optisch im Lageplan zum Bebauungsplan so aufzunehmen/darzustellen.</i></p>
<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie</p>	
<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 18.08.2022 zum o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Aus dem Areal sind archäologische Befunde bekannt; ein weiteres Vorhandensein ist anzunehmen.</p> <p>In mehreren Luftbildern, z. B. der google-earth-Aufnahme vom 01.01.2010, lassen sich zahlreiche Bodeneingriffe/Gruben durch positive Wachstumsanomalien erkennen. Hier liegt offenbar eine eisenzeitliche Siedlung, worauf charakteristische Kreisgräben im Süden hinweisen. In dieser archäologischen Verdachtsfläche ist mit einer mehrmonatigen Ausgrabung zu rechnen.</p> <p>Grundsätzlich gilt:</p> <p>Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns als Fachbehörde wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme.</p> <p>Wir empfehlen zunächst dringend eine geomagnetische Voruntersuchung.</p> <p>Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p> <p>Eine geomagnetische Voruntersuchung wird veranlasst.</p>
<p>Kreisverwaltung Alzey-Worms</p>	
<p>Bauaufsicht und Bauleitplanung</p> <p>Die Einleitung eines Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung ist notwendig.</p>	<p>Ein Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung wurde eingeleitet.</p>
<p>Es könnte sich als zweckmäßig erweisen eine Traufhöhe festzusetzen und auch klarzustellen, ob diese für Gauben und Zwerchhäuser auch gilt.</p>	<p>Es besteht keine Notwendigkeit Traufhöhen festzusetzen. Auf diese Weise können bei der durchaus gewünschten Vielfalt von Hausformen nicht gewollte Einschränkungen, Widersprüche oder Missverständnisse bei Gauben und Zwerchhäusern vermieden werden.</p>
<p>8.1.3 Wir empfehlen die Formulierung zu den Staffelgeschossen um mindestens ein Wort zu ergänzen. Staffelgeschosse müssen an 4 Seiten des Gebäudes "wesentlich" zurückspringen.</p>	<p>Die textliche Festsetzung hinsichtlich der Staffelgeschosse wird um folgenden Passus ergänzt: Das Staffelgeschoss muss an 4 Seiten, bei Laubenganghäusern an 3 Seiten, wesentlich zurückspringen.</p>

	<p>Lediglich für das Treppenhaus und/ oder einen Aufzug darf die Fassade durchgehend hochgezogen werden. Doppelhäuser zählen in diesem Fall als ein Gebäude.</p>
<p>Unserer Rechtsauffassung nach sind das 3 Meter. In Einzelfällen an einzelnen Seiten auch ausnahmsweise 2 Meter.</p>	<p>Eine solche Legaldefinition gibt es nicht. Wenn auf allen 4 Seiten zwingend eine 3m breiter Balkonterrasse angelegt werden muss, hätten Staffelgeschosse bei kleineren Gebäuden kaum noch eine ausreichende Grundfläche.</p>
<p>A.2.2 und B.1.3 Wir empfehlen die Formulierung zu den Staffelgeschossen um mindestens ein Wort zu ergänzen. Staffelgeschosse müssen an 4 Seiten des Gebäudes „wesentlich“ zurückspringen. Unserer Rechtsauffassung nach sind das 3 Meter. In Einzelfällen an einzelnen Seiten auch ausnahmsweise 2 Meter. Dies war unsere vorherige Stellungnahme. Sie haben das Wort wesentlich aufgenommen, ohne zu beschreiben was wesentlich ist. Wir empfehlen unsere Beschreibung.</p>	<p>Es wird wie folgt klargestellt: <i>Ein Staffelgeschoss darf rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss sein (maximal eine Grundfläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses). Das Staffelgeschoss muss an 4 Seiten, bei Laubenganghäusern an 3 Seiten, mindestens 1 m (begehbare Breite) zurückspringen. Lediglich für das Treppenhaus und/ oder einen Aufzug darf die Fassade durchgehend hochgezogen werden. Doppelhäuser zählen in diesem Fall als ein Gebäude.</i> Die Vorgabe 2 m oder gar 3 m auf 4 Seiten zurückzuspringen, ist bei kleinen Gebäuden unrealistisch. Kleine Gebäude mit kleinem Grundriss dürften dann gar kein Staffelgeschoss errichten.</p>
<p>Wir empfehlen die Formulierungen zu „Laubenganghäusern“ (baurechtlich nicht definierter Begriff) zu entfernen. Auch das „nur“ 3-seitige Zurückspringen hätte auf der 4ten Seite eine enorm veränderte städtebauliche Wirkung. Wir empfehlen davon abzusehen.</p>	<p>Es wird wie folgt korrigiert: <i>Ein Staffelgeschoss darf rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss sein (maximal eine Grundfläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses). Das Staffelgeschoss muss an 4 Seiten, bei Laubenganghäusern an 3 Seiten, mindestens 1 m (begehbare Breite) zurückspringen. Lediglich für das Treppenhaus und/ oder einen Aufzug darf die Fassade durchgehend hochgezogen werden. Doppelhäuser zählen in diesem Fall als ein Gebäude.</i></p>
<p>Dies entbindet die Gemeinde jedoch nicht, sich mit den Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise auseinanderzusetzen (vgl. Begründung zu Z 74). Wir empfehlen im Rahmen des parallel zu erstellenden Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16. c) wird das Plangebiet festgesetzt als eines der, <i>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, sowie die Art dieser Maßnahmen.</i> <i>Die Bauherren und ihre Architekten haben beim Planen und Bauen das Merkblatt DWA-M 553 Hochwasserangepasstes Planen und Bauen zu beachten.</i></p>
<p>BA Eine Stellplatzverpflichtung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, ist bei Mehrfamilienhäusern (ab 2 Wohneinheiten) unzulässig.</p>	<p>Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums vom 24.07.2000 gibt in der Anlage für Einfamilienhäuser (1 WE) als Richtzahl 1-2 Stellplätze vor. Hieran angelehnt werden bei max. zulässigen 2 WE in den Gebäuden des Plangebietes von der Ortsgemeinde als Stellplatzverpflichtung 2 Stellplätze pro WE in den örtlichen Bauvorschriften als der geforderten eigenen (parallelen) Ortssatzung nach § 88 Abs.1 Nr.8 i.V.m. § 47 LBauO festgesetzt, auch wenn die Verwaltungsvorschrift für Zweifamilienhäuser nur die Kategorie Mehrfamilienhäuser dann mit 1-1,5 Stellplätze pro WE vorsieht. In der Begründung wurde hierzu dargelegt: Planungsziel ist, dass die Anwohnerfahrzeuge auf den Grundstücken abgestellt werden. Die Konflikte durch den ruhenden Verkehr und den Parkplatzsuchverkehr sollen hierdurch ebenso vermindert werden wie der</p>

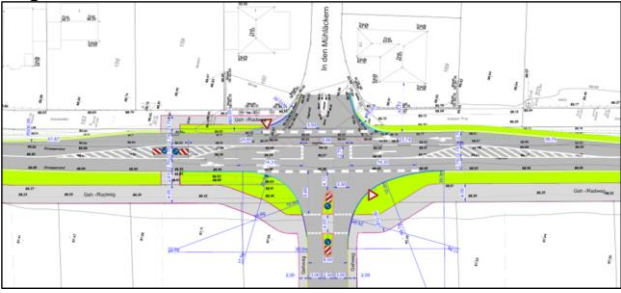
	<p>Unterhaltungsaufwand für den größeren Straßenraum. Da Garagen und Carports weitgehend nur innerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen, um die visuelle Eingengung des Straßenraums zu vermeiden, ist es sinnvoll, wenn die ohnehin notwendige Zufahrt zwingend auch als Stellplatz geeignet sein muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass anders als in den städtischen Räumen mit ihren kurzen Wegen und einem guten ÖPNV-Angebot die Einwohner in Eich zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wie auch für den Weg zur Arbeit und/oder Schule/Ausbildung eher auf das Auto angewiesen sind und in der Folge auch mehr Haushalte vor allem die Familienhaushalte mehr als ein Auto</p>
<p>Landespflege und Naturschutz Die vorgelegte Planung spiegelt wenige Klimaangepasungs-/ Klimaschutzstrategien wieder.</p>	<p>Das Verbot fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Energieversorgung ist ein ganz wesentlicher Punkt zum Klimaschutz. Mit einer GRZ von 0,4, die nicht überschritten werden soll, und den beiden großen Versickerungsflächen wird es im Plangebiet einen großen Grünanteil zum Klima- bzw. Temperatúrausgleich geben.</p>
<p><u>Textliche Festsetzungen</u> Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser auch innerhalb der Grundstücke aufgefangen werden kann und für private Zwecke (bspw. Bewässerung von Hausgärten) genutzt werden kann. Mit der aktuellen Festsetzung A.9 scheint die Gemeinde dies aktiv zu verneinen, obwohl in Hinweis C.7 Regenwasserzisternen empfohlen werden. Die Untere Naturschutzbehörde regt an, die Passage A.9 entsprechend zu ändern, um die private Nutzung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.</p>	<p>In der Festsetzung wird das entsprechend der Empfehlung klargestellt: <i>Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt wird, in den Regenwasserkanal einzuleiten und auch das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Straßenrinnen und die in den Rinnen angeordneten Straßenabläufe in den Regenwasserkanal einzuleiten.</i></p>
<p>Wir empfehlen dringend folgende Festlegungen aufzunehmen. Solaranlagen</p>	<p>Das Verbot fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Energieversorgung ist zusammen mit den Vorgaben des Gesetzgebers (u.a. Gebäudeenergiegesetz/GEG) ausreichend dafür, dass nur regenerative Energien im Plangebiet zum Einsatz kommen. Vorgaben zu oder die Beschränkung auf Solarenergie und Solarthermie sind nicht zielführend.</p>
<p>Verhältnis von Dachbegrünung zu Solaranlagen festsetzen</p>	<p>Dies ist nicht erforderlich, da Dachbegrünung und Solaranlagen kombinierbar sind (s. Anbieter im Internet).</p>
<p>Fassaden Begrünung</p>	<p>Bei den heute notwendigen Gebäudedämmungen mit Wärmedämm-Verbundsystemen ist eine klassische Fassadenbegrünung nicht möglich und die notwendigen Unterkonstruktionen sind so teuer, dass eine zwingende Vorgabe der Fassadenbegrünung mit Blick auf die Baukosten unverhältnismäßig wäre.</p>
<p>Die Eingrünung wird im südwestlichen und südlichen Bereich als völlig unzureichend bewertet. Eine mindestens dreireihige freiwachsende Hecke kann erst als wirksame Einbindung in das Landschaftsbild gewertet werden</p>	<p>Das Landschaftsbild ist von ausgeräumten Ackerflächen geprägt. Im Status Quo hat der Ortsrand keine vorgelagerte Eingrünung und ist als solcher wenig ansprechend.</p>

	 <p>Alle Baugrundstücke an südlichen Ortsrand haben an der Grundstücksgrenze eine Gehölzhecke anzulegen, um ein Erscheinungsbild wie im Status Quo mit Mauern und blickdichten Zäunen zu vermeiden. Zudem wird vor dem bereits eingegrüntem Ortsrand eine 17m breite Grünfläche angelegt, die unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als Versickerungsfläche als extensive (Blüh-) Wiese eingesät wird. Zusätzlich wird diese Grünfläche von einer Baumreihe eingefasst, die dann dem künftigen Ortsrand 17m vorgelagert ist und eine attraktive Raumkante bildet.</p>
<p>Die Untere Naturschutzbehörde bittet darum, bei Festsetzung B.2 dahingehend zu überarbeiten, dass ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten ist (statt wie bisher 10 cm).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Die Untere Naturschutzbehörde bittet darum, die Vorgaben zum Insektenschutz unter Hinweis C.11 zu präzisieren. Es sollten Full-Cut-Off-Leuchten verwendet werden, die kein Licht über der Horizontalen abstrahlen. Zum Schutz von Insekten werden abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und einer Oberflächentemperatur unter 60 °C empfohlen. Die Farbtemperatur sollte unter 3.000 Kelvin liegen.</p>	<p>Zum einen soll, da künftige Entwicklungen nicht vorhersehbar sind, die Technologieoffenheit gewährleistet bleiben und zum anderen sind über die erwarteten rechtlichen Regelungen nach § 41a BNatSchG hinaus (vgl. auch § 21 NatSchG Ba-Wä) keine Vorgaben erforderlich. Der vorhandene Hinweis wird wie folgt ergänzt: <i>Bei allen Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben des zukünftigen § 41a BNatSchG zum Insektenschutz zu beachten. Bis zu dessen Rechtskraft oder einer Regelung im LNatSchG RLP wird auf die Regelungen des § 21 NatSchG Baden-Württemberg verwiesen.</i> Als Festsetzung wird eingefügt: <u>Insektenfreundliche Außenbeleuchtung</u> <i>Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig. Unzulässig sind nicht zur Erde ausgerichtete Leuchten.</i></p>
<p>Zudem bittet die Untere Naturschutzbehörde darum, den Hinweis dahingehend zu ergänzen, dass prioritär heimische, standortgerechte Arten zu wählen sind. Nur durch heimische Pflanzen kann die Biodiversität der davon abhängigen Tierarten, insbesondere Insekten, gestützt werden.</p>	<p>Der bereits vorhandene Hinweis wird dahingehend konkretisiert: <i>Die nachfolgende Pflanzenvorschlagsliste stellt eine Vorauswahl geeigneter und primär auszuwählender Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung (ggf. in Rücksprache mit der UNB) erforderliche standortbezogene Konkretisierung u.a. mit Blick auf die Klimaresilienz.</i> Die Herausforderungen des Klimawandels erfordern eine flexiblere Herangehensweise bei der Pflanzenwahl.</p>
<p><u>Umweltbericht</u> Der mit dem Bebauungsplan einhergehende Eingriff in</p>	<p>Dies erfolgt mit Satzungsbeschluss.</p>

<p>die Schutzgüter Boden und Biotope wird durch eine Abbuchung aus dem Ökokonto "Altrhein Außenbogen" auf Flur 17, Flst 1, 3 und 5/12 ausgeglichen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Antrag auf Abbuchung aus dem Ökokonto inklusive Zustandsbericht vorzulegen.</p>	
<p><u>3. Artenschutz - Schutzgut Tiere und Pflanzen - Biodiversität</u> Das Artenschutzgutachten ist nachvollziehbar. Die hier gemachten Anregungen wurden nicht in die Hinweise übernommen. Wir empfehlen diese in die Hinweise zu übernehmen.</p>	<p>Die Anregungen des Artenschutzgutachtens werden in den Hinweisen des Bebauungsplans redaktionell ergänzt.</p>
<p>Weiterhin schlagen wir dringend vor, dass die Baumstandortwahl sinnvoller Weise so zu regeln ist, dass diese langfristig nicht in Konflikt mit den auf den Dächern zu implementierenden Photovoltaik- bzw. Solaranlagen kommen kann. Die Gebäudehöhen werden bei positivem Anwuchserfolg der Bäume weit übertroffen werden. Wir regen entsprechende Festsetzungen an.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen noch nicht einmal die Baugrundstücke fest, da die Baulandumlegung erst noch erfolgt. Es ist Aufgabe der Bauherren und ihrer Architekten, die sich aus den (unterirdischen) Erschließungsanlagen und Erschließungsanforderungen ergebenden Baumstandorte bei der Hochbauplanung zu berücksichtigen. Sofern Bauherren bei der Erschließungsplanung schon feststehen und Pläne haben, kann unter Berücksichtigung der technischen Zwangspunkte eine Abstimmung erfolgen.</p>
<p>Dachbegrünung: Wir regen an, wenigstens eine Substratschicht von 12 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranlauf in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung festzulegen.</p>	<p>Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit ist die Vorgabe von mindesten 10cm Substrat, die freiwillig mehr ermöglicht, zielführend. Die extensive Dachbegrünung kommt ohne Bewässerung aus. Unabhängig davon für was sich der Bauherr entscheidet, sind die Dächer dauerhaft begrünt zu halten.</p>
<p>Zudem empfehlen wir eine Begrünung von mindestens 50 % bei einer Dachgröße von mehr als 10m².</p>	<p>Bis auf die genannten Ausnahmen, sind gemäß Festsetzung 100% immer zu begrünen.</p>
<p>Um sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, sind daher aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde zwingend die beiden Maßnahmenempfehlungen des Artenschutzgutachtens einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum Oktober bis Februar durchgeführt werden. • Erschließungsarbeiten dürfen ebenfalls nur im Zeitraum Oktober bis Februar durchgeführt werden. 	<p>Die Rodung des Feldgehölzes erfolgt außerhalb der Brutzeit. Die Erschließungsarbeiten erfolgen aber ganzjährig, da nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände ausgelöst werden bzw. durch Vorsorgemaßnahmen wie Flatterbänder verhindert werden.</p>
<p>BB9: 30 % Gebüsche mittlerer Standorte - sonstiges Gebüsch frischer Standorte im Privatgarten. Hier zweifeln wir die dauerhafte Zielerreichung grundsätzlich an. Dauerhaft kann hier die BD 5 Schnithecke aus standortsheimischen Gehölzen anerkannt werden.</p>	<p>Die Annahme, die Bauherren würden Vorschriften und Vorgaben nicht befolgen, rechtfertigt nicht, das mit den Vorgaben verfolgte Planungsziel grundsätzlich in Frage zu stellen.</p>
<p>Zudem ist hier der time-lag faktor von 1,5 mit einzuberechnen.</p>	<p>Bei einer Entwicklungszeit 5 – 10 Jahren wird ein time-lag von 1,2 zu Grunde gelegt.</p>
<p>HM6 Hochwüchsige Grasfläche der Versickerungsanlagen, artenreich: Dieser Zuordnung kann nur unten den oben benannten noch zu ergänzenden Festlegungen (entsprechendes Regiosaatgut und Mähmanagement (hochwüchsig!!) zugestimmt werden. Zudem ist ohne Zweifel ein Abschlag für die Nutzung als Versickerungsbecken von wenigsten 2 Wertpunkten anzusetzen.</p>	<p>Bei Versickerungsanlagen erfolgt lediglich eine Initialansaat. Aufgrund der Neuanlage handelt es sich überwiegend um magere Rohböden. Sehr schnell entwickeln sich aufgrund der nur sporadischen Mahnwertvolle Blühwiesen oder sogar Hochstaudenfluren. Die Funktion als Versickerungsfläche rechtfertigt keine Abwertung. Es können sogar wertvolle temporäre Feuchtbiopte entstehen.</p>
<p>HM6 Hochwüchsige Grasfläche der Wiesenstreifen. Der Erreichung des Entwicklungszieles ist hier in keiner Weise gewährleistet. Biotoptypen wie Trittrasen oder</p>	<p>Derzeit ist nicht vorgesehen diese Fläche begehbar zu machen, so dass sich sogar Blühwiesen entwickeln könn(t)en.</p>

<p>Nutzrasen sind eher möglich.</p>	
<p>Die Bilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist insofern zu überarbeiten.</p>	<p>Die Bilanzierung des Kompensationsbedarfs wird im Laufe des weiteren Verfahrens berichtigt.</p>
<p>Fachbeirat Naturschutz:</p>	
<p>Bauvorhaben müssen zudem weitestgehend CO₂-neutral geplant werden. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass dieses Thema überhaupt in Betracht gezogen wurde.</p>	<p>Eine dahingehende Vorgabe für die Bauleitplanung gibt es nicht. Das Verbot fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Energieversorgung ist ein ganz wesentlicher Punkt zur Reduzierung des CO₂ Ausstoßes. In der Begründung wird hierzu ausgeführt: <i>In Übereinstimmung mit den kommunalen Klimazielen wird dies als Planungsziel in den Bebauungsplan aufgenommen.</i> <i>Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch möchte die Gemeinde Eich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die u.a. auch dazu beiträgt den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern bzw. bei der im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB die Auswirkungen auf das Klima minimiert werden. Luftverunreinigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind u.a. Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft. Da die Verbrennung fossiler Brennstoffe immer mit der Freisetzung und in der Folge mit der Anreicherung von klimawirksamen CO₂ in der Luft bzw. in der Atmosphäre verbunden ist, ist es Planungsziel der Gemeinde im Baugebiet „Ibersheimer Straße“ die weitere Anreicherung von CO₂ und die schädlichen Umweltauswirkungen von CO₂ auf das Klima durch ein Verbot fossiler Energieträger zu vermindern. Bei der Beschränkung auf natürliche Energieträger, deren CO₂ Bestandteil aus dem natürlichen CO₂- Kreislauf stammt und auch darin verbleibt, können die schädlichen Umweltauswirkungen minimiert und bei Verwendung regenerativer Energien kann die Bilanz verbessert werden.</i></p>
<p>Daher sollte unter A.3.3 die Ausrichtungen von Dächern allein in Südrichtung erfolgen, um Photovoltaikanlagen energetisch bestmöglich nutzen zu können. Es sind alle Möglichkeiten der energetischen Optimierung eines neuen Baugebietes zu prüfen (zentrale Energie- und Wärmegewinnung / Fernwärmenetz).</p>	<p>Das Verbot fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Energieversorgung ist zusammen mit den Vorgaben des Gesetzgebers (u.a. Gebäudeenergiegesetz/GEG) ausreichend dafür, dass nur regenerative Energien im Plangebiet zum Einsatz kommen. Vorgaben zu oder die Beschränkung auf Solarenergie und Solarthermie sind mit Blick auf die Wärmepumpen oder die oberflächennahe Erdwärme als Alternativen nicht zielführend. Für die zentrale Energieversorgung mit regenerativer Energie fehlt ein qualifizierter Versorger/Betreiber und es würden individuelle Lösungen durch den notwendigen Anschluss- und Benutzungszwang ausgeschlossen.</p>
<p>Es gibt Vorranggebiete, wie z.B. der Grundwasserschutz. Das parallel durchgeführte FNP-Änderungsverfahren oder das nachträgliche ROP Zielabweichungsverfahren nimmt wohl schon das Ziel als bestätigt an, ohne dass eine umfassende Prüfung der Zulässigkeit stattgefunden hat. Eine Prüfung der Vereinbarkeit mit den übergeordneten Planungen ist auf jeden Fall zwingend erforderlich und nachvollziehbar darzustellen.</p>	<p>Die formal notwendigen Verfahren werden durchgeführt. Selbstverständlich wurde frühzeitig mit den zuständigen Stellen Rücksprache gehalten. Bei der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wurde diesbezüglich bereits 2019 vor Planungsbeginn angefragt und hat positiv geantwortet: <i>Das geplante Wohngebiet überlagert sich mit einem Vorranggebiet für den Grundwasserschutz. Von Seiten der Wasserwirtschaft werden hierin keine Konflikte gesehen,</i></p>

<p>Daher ist zunächst die ROP-Zielabweichung vorzunehmen und die Vereinbarkeit zu prüfen. Danach die FNP- Änderungsplanung. Die Abfolgen sind einzuhalten um die Planungen nicht ad absurdum zu führen, nach dem Motto: "Das Ergebnis kennen wir bereits, warum noch lange Prüfungen und vorgezogene Planänderungen durchführen". Die Planung ist daher im derzeitigen Stadium und ohne Klärung der Vereinbarkeit mit den' übergeordneten Planungen abzulehnen. Eine klare zeitliche Abfolge von Planänderungen bzw. der darauf aufbauenden Planungen ist vorzunehmen.</p>	<p><i>sofern die maßgeblichen Bestimmungen der Trinkwasserordnung eingehalten werden. Der Erfüllung des Grundwasserschutzes wurde im vorliegenden Fall explizit durch die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes (Schutzzone III) Rechnung getragen. Damit sind nur Maßnahmen zulässig, die nicht unter den Verbotskatalog der Rechtsverordnung fallen bzw. die nach der Rechtsverordnung entsprechende Anforderungen erfüllen bzw. Bedingungen einhalten müssen.</i></p> <p>Die positive Stellungnahme wurde 2020 auch von der Oberen Wasserbehörde bestätigt:</p> <p><i>Bzgl. des Wasserschutzgebietes Eich, hier betroffen die Zone III b, bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ausweisung des Wohngebietes, wenn die in der RVO formulierten Verbote entsprechend berücksichtigt werden. Die Frage hinsichtlich der Möglichkeit hier eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswasser vorzusehen (dies würde ich auf jeden Fall begrüßen, damit ein entsprechender Beitrag zur Grundwasserneubildung doch noch geleistet werden kann) dürfte eigentlich kein Problem sein.</i></p> <p>Die RVO des WSG steht der Wohnbauentwicklung nicht entgegen und die einzige Auflage der RVO des WSG (breitflächige Versickerung), die zu beachten ist, wird erfüllt.</p>
<p><u>Hinweise</u> <u>Begründung:</u> Die Untere Naturschutzbehörde regt weiterhin an, die Eingrünung vor allem im südlichen Bereich durch eine dreireihige Hecke anstelle der geplanten Baumreihe sicherzustellen. Nur so kann eine wirksame Einbindung in das Landschaftsbild erzielt werden.</p>	<p>Es ist nicht notwendig und auch nicht Planungsziel den künftigen Ortsrand durch eine dreireihige Hecke blickdicht abzuschirmen bzw. dahinter zu verstecken.</p> <p>Die geplante vorgelagerte Baumreihe sowie die zwischen der Baumreihe und den Gärten liegende Grünfläche mit Blühwiesen bilden einen sehr ansprechenden Übergang von den Gärten der Baugrundstücke hin zur freien Landschaft. Der geplante Übergang ist durchaus vergleichbar mit den historischen Ortsrändern und deren vorgelagerten (Streu-) Obstwiesen.</p>
<p><u>Vogelschlag:</u> Durchsichtige und spiegelnde Glasflächen wie Fensterfronten bieten ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag. Daher müssen Glasflächen, die eine Fläche von 0,5 m² überschreiten, durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden. Möglich ist hier der Einsatz von speziellem Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder von Grafikfolien. Auf die Ausführungen von Rössler et al. 2022 (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Hrsg. Vogelwarte Sempach) wird verwiesen.</p>	<p>Es werden Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen:</p> <p><u>Vogelschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Große Eckverglasungen (beidseitig über 1,50 m hoch und mehr als 2 m breit) sind unzulässig.</i> - <i>Große Glasflächen (über 1,50 m hoch und mehr als 2 m breit) sind, wenn sie sich an zwei Seiten von Gebäuden gegenüber liegen (etwa bei durchgehenden Fluren) unzulässig.</i> - <i>Verglasungen an Gebäudeteilen, in denen sich keine Personen dauerhaft aufhalten, sind aus geriffeltem Glas oder Milchglas herzustellen.</i> - <i>Auf Glasflächen, die dem vorhandenen benachbarten Gehölzbestand zugewandt sind, sind Punkt- oder Linienrastern oder für den Menschen nicht sichtbare UV-Markierungen anzubringen.</i>
<p><u>Kleintierfallen:</u> Insbesondere durch Lichtschächte, Kellertreppen oder offene Wasserfässer besteht eine Gefährdung für Kleintiere. Um diese Gefährdung zu reduzieren, sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass keine Fallenwirkung entsteht. Möglich ist dies durch eine entsprechende Abdeckung oder das Anbringen von</p>	<p>In den Hinweisen wird eingefügt:</p> <p><i>Um die Fallenwirkung von Lichtschächten, Kellertreppen oder offenen Wasserfässern für Kleintiere zu reduzieren, sind sie entweder abzudecken oder so zu gestalten, dass ein Entkommen möglich ist.</i></p>

<p>Ausstiegshilfen</p> <p>Allgemeiner Artenschutz: Es wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, bei den Pflanzungen von Hecken und Bäumen sowie beim Bau der Gebäude zusätzliche Nistkästen sowie Quartiere für Fledermäuse zu verhängen. Möglich sind hierbei auch Kästen und Quartiere, die bereits in die Fassade integriert werden.</p>	<p>Da keine Vögel und Fledermäuse von der Planung betroffen sind, besteht auch keine Notwendigkeit Beeinträchtigungen auszugleichen. Gleichwohl wird empfohlen, in öffentlichen und privaten Grünflächen geeignete Nistkästen und Quartiere anzubringen, um die Besiedlung durch Vögel und Fledermäuse zu unterstützen.</p>
<p>Landesamt für Geologie u. Bergbau</p>	
<p>Eine Bebauung der Bohrungen ist nicht zulässig. Zudem muss ein Sicherheitsradius von 5 m sowie die Zufahrt zu den Bohrpunkten gewahrt bleiben.</p>	<p>Die Bohrung selbst liegt am Straßenrand und ist erreichbar. Der Sicherheitsradius wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p>
<p>Allgemeine Hinweise und Empfehlungen: Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Wir empfehlen Ihnen dringend für das geplante Bauvorhaben die Einschaltung eines Baugrundgutachters bzw. Sachverständigen für Altbergbau. Die Aufzeichnungen und Grubenrisse können nach vorheriger Terminvereinbarung hier im Landesamt für Geologie und Bergbau eingesehen werden. Wir möchten darauf hinweisen, dass dies gebührenpflichtig ist.</p>	<p>Für die Bauleit- und Erschließungsplanung wurde bereits ein geotechnischer Bericht erstellt. Darüber hinaus erfolgte eine geomagnetische Untersuchung, die auch etwaige unbekannte Bohrungen dargelegt hätte. Bergbau hat im Plangebiet nicht stattgefunden.</p>
<p>Für die konkreten Einzelbauwerke empfehlen wir <u>objektbezogene Baugrunduntersuchungen</u>.</p>	<p>Dies wird als Empfehlung in die Hinweise aufgenommen.</p>
<p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p>	<p>Bauherren und ihre Architekten müssen sich an die rechtlichen Bestimmungen halten. Dies muss nicht im Bebauungsplan geregelt werden.</p>
<p>Landesbetrieb Mobilität</p>	
<p>Diese Neuanbindung der Planstraße an die Kreisstraße K 46 ist nach RAL 2012 zu planen und zwingend im Vorfeld mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abzustimmen.</p>	<p>Die Abstimmung ist erfolgt und, soweit es für die Planungsebene des Bebauungsplans erforderlich ist, bereits abgeschlossen.</p> 
<p>Zur sicheren Überquerung der Kreisstraße K 46 ist im Bereich der beiden gegenüberliegenden Einmündungen Planstraße/ in den Mühläckern eine Querungshilfe für Radfahrer und Fußgänger vorzusehen.</p>	<p>Dies wurde eingeplant</p>
<p>In diesem Zusammenhang ist auch die Anlegung einer kurzen Linksabbiegespur in die Planstraße möglich.</p>	<p>Dies wurde eingeplant</p>
<p>Von unserer Seite aus, ist die Klärung der Fortführung für den Bebauungsplan relevant, da ohne verkehrssichere Fortführung der Wege zum BBP keine Zustimmung des</p>	<p>Die konkrete Ausgestaltung der verkehrssicheren Verkehrsführung innerhalb der im Bestand verfügbaren und innerhalb der in Abstimmung mit dem LBM neu geplanten</p>

<p>LBM Worms erfolgen kann.</p>	<p>Verkehrsflächen des neuen Knotenpunktes betrifft erst die konkrete Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung.</p>
<p>In diesem Fall ist vor Baubeginn eine Vereinbarung mit dem LBM Worms abzuschließen, in der soll die Gemeinde verpflichtet werden, die Unterhaltung und Erhaltung des Weges zu übernehmen. Wir werten Ihre diesbezügliche Aussage als Einverständnis der Gemeinde. Die Klärung der Baulastträgerschaft ist für die diesbezügliche Zustimmung des LBM Worms zum Bebauungsplan relevant.</p>	<p>Die Festsetzung des Geh- und Radweges in Verlängerung der Gemeindestraße „Am Bohrturm“ zur Anbindung des künftigen Wohngebietes über das gemeindeeigenen Flurwegegrundstück bedarf keiner Zustimmung des LBM zum Bebauungsplan. Als Anbindung des neuen Wohngebietes aus dem Ort heraus erfolgt die Finanzierung über die Erschließungskosten des Baugebietes. Die Baulast bleibt bei der Gemeinde. Die perspektivisch angedachte Fortführung des Geh- und Radweges dann ohne jede Erschließungsfunktion für das Baugebiet, wird nicht gebaut, weil nicht vom Baugebiet finanziert. Sinnvollerweise wird diese perspektivisch angedachte Fortführung aber bauleitplanerisch vorbereitet. Über die Baulastträgerschaft der bislang nur perspektivisch angedachten Fortführung des Geh- und Radweges nach Süden wird erst zu entscheiden sein, wenn diese Planung konkret wird.</p>
<p>Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe</p>	
<p>Bitte, die Änderung des Flächennutzungsplanverfahren zur Wahrung des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB ebenfalls zeitnah anzugehen.</p>	<p>Das Änderungsverfahren wird eingeleitet.</p>
<p>Nur im Flächennutzungsplanverfahren kann eine umfassende Prüfung aller baulichen Potenziale erfolgen, die für eine Anwendung des Wohnbauflächenbedarfswerts nach Ziel 20 ROP erforderlich ist.</p>	<p>Das Beachtung des Ziel 20 ROP kann auch auf der Ebene des Bebauungsplans anhand der Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan überprüft werden. Ziel 20 <i>Wird ein Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt, in dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen oder Wohngebiete ... dargestellt werden, darf der in Tabelle 1 des Regionalplans aufgelistete, für die Dauer von 15 Jahren in ha-Angaben festgelegte Wohnbauflächenbedarf (Eich 7,8ha), im Interesse der räumlichen Konzentration der Siedlungstätigkeit, der Erhaltung von Freiräumen und der nachhaltigen schonenden Flächeninanspruchnahme für diesen Zeitraum nicht überschritten werden.</i> Wie in der Begründung dargelegt, hat das Plangebiet nur eine Größe von 6,0 ha. In der Begründung wurde dargelegt, dass im Flächennutzungsplan lediglich im Südosten von Eich noch eine Siedlungsentwicklungsfläche von 1,5 ha als „Außenreserve“ dargestellt ist. In der Begründung wurde dargelegt, dass die u.a. im Rahmen des Raum+ Monitor Programms des Landes Rheinland-Pfalz erfassten Innenentwicklungspotentiale (ca. 35 Baulücken zum 28.10.2020) nicht zeitnah aktiviert werden können oder einer anderen, durchaus gewollten Nutzung unterliegen.</p>

Gemeindefunktionen und Wohnbauflächenbedarfsparameter / -werte											
Verflechtungsbereiche / Raumstruktur *											
Mittelbereiche / Nahbereiche	Zentrale Orte	Gewässer mit besonderer Funktionsebene	Gründungs- / Einwohnerrichtwert	Dichtungs- / Wohnflächenrichtwert	Erreichbarkeits- / Distanzrichtwert	Erreichbarkeits- / Distanzrichtwert	Erreichbarkeits- / Distanzrichtwert	Erreichbarkeits- / Distanzrichtwert	Erreichbarkeits- / Distanzrichtwert	Erreichbarkeits- / Distanzrichtwert	
Guntersblum	W / G	4.02	3,8	25	3.886	4.010	217	8,7			
Dolgesheim			2,4	18	1.023	1.000	38	2,1			
Dorn-Dürksheim			2,4	18	970	1.008	36	2,0			
Eimsheim			2,4	18	532	551	20	1,1			
Hillesheim			2,4	18	557	661	25	1,4			
Ludwigshöhe			2,4	18	591	561	21	1,2			
Sülsheim			2,4	18	1.264	1.133	41	2,3			
Wendelsheim			2,4	18	706	732	26	1,5			
Wintersheim			2,4	18	507	319	11	0,6			
Mittelbereich Worms					127.587	136.182	6.532	215,9	71,5	8,2	
Kreisfreie Stadt Worms	VBK	MZ	W / G	3,6	40	83.081	85.122	4.597	115,8	53,8	8,5
VSt Eich	VBK			2,6		13.299	13.428	530	36,8	9,1	8,8
Eich	VBK	OZ	W / G	3,5	25	3.008	3.699	194	7,8		
				--	--	--	--	--	--	--	--

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Gewerbeaufsicht**

In weniger als 600 m Abstand zum Plangebiet befindet sich der Agrarhandel Kunz. Dieser Betrieb baut Feldfrüchte an, reinigt konfektioniert und vermarktet diese mittels eines eigenen Fuhrparks und Maschinen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass gerade in der Erntezeit auch in den Nachstunden lärmintensive Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände durchgeführt werden. Aus diesem Grund wird angeregt, dass eine Betrachtung des Gewerbelärms mittels Gutachten durchgeführt wird. Dabei sollte der Agrarhandel Kunz als Vorbelastung betrachtet werden.

Der Agrarhandel ist bei seiner Erweiterung an die im Norden bereits bestehende Wohnnutzung herangerückt und musste daher, sofern das trotz der Distanz von ca. 460 m relevant gewesen sein sollte, deren Sensibilität bzw. immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch berücksichtigen. Da das Plangebiet auf gleicher Höhe wie die bestehende Wohnnutzung liegt, ergeben sich keine neuen Sachverhalte und keine Notwendigkeit für ein Lärmgutachten.

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

Sollte keine Entscheidung der Raumordnungsbehörde vorliegen, dass einer Abweichung vom Z 74 zugestimmt wird, ist die Änderung des FNP aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes abzulehnen (siehe Punkt 1. Allgemeine Wasserwirtschaft – Gewässer / Hochwasserschutz).

1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz

1.1 Lage im Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Aufgrund der Lage des geplanten Baugebietes im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und der starken Betroffenheit des Baugebietes im Falle eines außergewöhnlichen Hochwasserereignisses (Überflutungshöhen zwischen 3 und 4 m, vereinzelt auch über 4 m) wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht von der Ausweisung eines Baugebietes an diesem Standort abgeraten

Bei einem Termin mit Vertretern der zuständigen Planungsebenen und der Wasserwirtschaft am 10.03.2025 wurde die Zulässigkeit der Siedlungserweiterung entsprechend folgender Rechtsauffassung bestätigt:

Ziel 74 des RROP sagt aus, dass nur dort wo, die überschwemmungsgefährdeten Bereiche zusätzlich mit einem Regionalen Grünzug oder einer Grünzäsur belegt sind, das Siedlungsverbot des Ziels 74 greift.

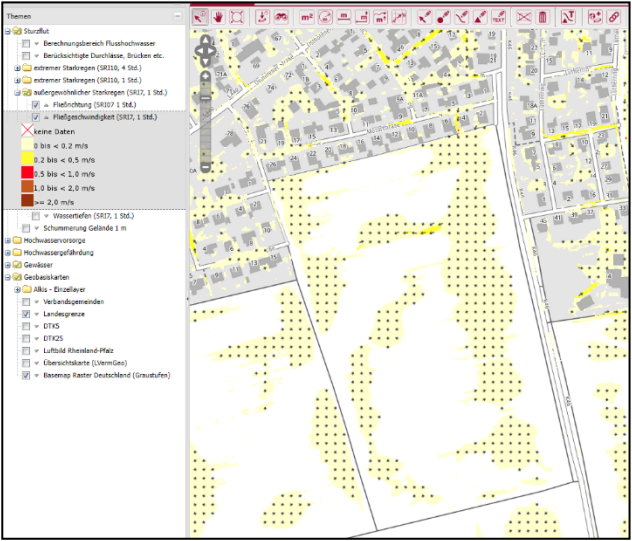
Dies auch weil nur der Regionale Grünzüge und Grünzäsuren in der Raumnutzungskarte enthalten sind und eine Abgrenzung nach dem RROP selbst zulassen.

Der RROP formuliert selber, dass (nur) die Regionalen Grünzüge die alten Vorranggebiete für den Hochwasserschutz ersetzen:

Mit den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren werden verschiedene raumbedeutsame Freiraumfunktionen zusammenfassend gesichert. Sie integrieren und bündeln solche Freiraumfunktionen, die, wenn auch räumlich übereinanderliegend oder überlappend, i.d.R. nicht miteinander in einem landes- oder regionalplanerischen Zielkonflikt stehen, wie zum Beispiel Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Bereiche, landesweit und regional bedeutsame Biotopverbundräume, Bereiche mit Klimaschutzfunktionen und Grundwasserschutzfunktion. Regionale Grünzüge/ Grünzäsuren ersetzen die bisherigen Vorrang- und Vorbehaltsgebietsausweisungen für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Bereiche), jedoch ohne dadurch die notwendige

	<p><i>Sicherung dieser Raumfunktion zu schmälern, da in den Grünzügen eine Besiedelung nicht zulässig ist und in den Grünzäsuren ein generelles Freihalten von Bebauung gilt.</i></p>
<p>Ich weise darauf hin, dass Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Bebauungsplan zu vermerken sind (§ 9 Abs. 6a BauGB). Ich bitte darum, einen entsprechenden Hinweis in der Plandarstellung zu ergänzen. Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die einschlägige Literatur, wie zum Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV), Rheinland-Pfalz, 2008) <p>Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 9. Überarbeitete Auflage, Berlin, Februar 2022)</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Ein Vermerk war bereits in der Begründung (S. 23) und in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen erfolgt: <i>Aufgrund der Lage in einem <u>überschwemmungsgefährdeten Bereich</u> bzw. nach § 78b WHG in einem <u>Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten</u> mit nicht auszuschließenden hohen Grundwasserständen wird eine Abdichtung der Kellergeschosse bzw. ein <u>angemessener Objektschutz</u> grundsätzlich empfohlen. In Gebieten nach §78b WHG sind zudem nach §78c WHG Heizölverbrauchsanlagen verboten.</i></p> <p>Es erfolgt eine Konkretisierung dieses Hinweises: <i>Gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB wird die Lage des Plangebietes im überschwemmungsgefährdeten Bereich im Bebauungsplan vermerkt. Das Plangebiet befindet sich in der von Deichen und Dämmen oder sonstigen Hochwasserschutzanlagen geschützten Rheinniederung. Ein Versagen oder Überströmen der vorhandenen Hochwasserschutz-einrichtungen kann nicht völlig ausgeschlossen werden und führt dann zu einer vollständigen Überflutung des Plangebietes. Das Plangebiet liegt somit in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bzw. nach § 78b WHG in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ergänzend zum technischen Hochwasserschutz durch die Rheindämme und Polder sind geeignete Objektschutzmaßnahmen, wie beispielsweise im Merkblatt DWA-M 553 dargelegt, vorzusehen. Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen. Kellergeschosse sind aufgrund des hohen Grundwasserstands, der bei Hochwasser und „drückendem Grundwasser“ noch steigen kann, generell abzudichten („Weiße“/„Schwarze“ Wanne). In Gebieten nach §78b WHG sind zudem nach §78c WHG Heizölverbrauchsanlagen verboten.</i></p> <p>Es erfolgt zusätzlich die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16. c) BauGB: <i>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, sowie die Art dieser Maßnahmen.</i> <i>Das Plangebiet liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bzw. nach § 78b WHG in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ergänzend zum technischen Hochwasserschutz durch die Rheindämme und Polder sind geeignete Objektschutzmaßnahmen, wie beispielsweise im Merkblatt DWA-M 553 dargelegt, vorzusehen.</i></p>

Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ergänzen.	Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt (s.o.).
Dass mit der Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten auch die Gefahr einer 3 bis 4 Meter hohen Überflutung des Planbereiches verbunden ist, wird in keiner Weise erwähnt. Das ist dringend zu ergänzen!	In der Begründung wird Überflutungsgefahr anhand der Karte redaktionell ergänzt.
Im Umweltbericht wird unter den Punkten 9.1.1 und 9.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit lediglich auf das Thema Lärm eingegangen. Das Thema Hochwassergefährdung wird in keiner Weise berücksichtigt.	Die Kapitel 9.1.1 und 9.2.1 werden redaktionell um die Hochwassergefährdung ergänzt.
Unter Punkt 9.1.8 Schutzgut Wasser wird die Aussage getroffen, dass das Plangebiet keine Hochwasserschutz- bzw. Retentionsfunktion erfüllt. Das ist nicht richtig, denn im Falle eines außergewöhnlichen Hochwasserereignisses am Rhein ist mit einer erheblichen Überflutung des Plangebietes zu rechnen. In dem Fall erfüllt der Planbereich sehr wohl eine Retentionsfunktion.	Wenn generell das Versagen des Schutzes unterstellt wird, bräuchte man nicht zwischen den Flächen mit Schutzfunktion und den zu schützenden Flächen zu unterscheiden.
Es ist nicht ersichtlich, in welcher Form beim vorliegenden Bebauungsplan der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der gem. § 78b WHG erforderlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB erfolgt.	Die abwägende Grundsatzentscheidung ist bereits auf der Ebene der Raumordnung im RROP getroffen worden, denn dort wurden die überschwemmungsgefährdeten Bereiche ausgewiesen aber für die darin liegenden Gemeinden kein Siedlungsstopp verfügt. Die Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB ist selbstverständlich erfolgt, da ja in der Begründung und den Hinweisen der textlichen Festsetzungen auf die Lage in einem „überschwemmungsgefährdeten Bereich“ bzw. nach § 78b WHG in einem „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ dargelegt wurde.
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird dringend empfohlen, die Abwägung darzulegen und die Gründe zu erläutern, warum trotz der Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und der erheblichen Überflutungshöhe von 3 bis 4 m im Falle eines außergewöhnlichen Hochwasserereignisses die Ausweisung des Baugebietes weiterverfolgt wird.	Die hier vorliegende Abwägungstabelle beinhaltet diese Abwägung. Die Gemeinde Eich kann sich nur innerhalb des sie allseits umgebenden überschwemmungsgefährdeten Bereichs weiterentwickeln. Demnach ist abzuwägen, ob mit Blick auf die Eintrittswahrscheinlichkeit der Überflutung einerseits und die potenzielle Schadensdimension andererseits die Gemeinde für sich selber einen generellen Siedlungsstopp für notwendig erachtet.
Darüber hinaus ist es aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderlich, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, die zu einer Vermeidung erheblicher Sachschäden beitragen.	Die Festsetzungen werden im Rahmen des bauleitplanerisch Möglichen ergänzt (s.o.)
Abwasserbeseitigung: Abflussverschärfungen nach § 28 LWG sind zu erwarten und müssen zeitnah vor Ort ausgeglichen werden – in der Regel für ein 20-jährliches Regenereignis, etwa durch entsprechend dimensionierte Versickerungsanlagen.	§ 28 LWG gehört zu Abschnitt 2 des LWG, in dem es um die Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer geht und als Unterabschnitt 3 die Wasserführung, Wasserkraft geregelt wird. Es gibt im Plangebiet keine Wasserführung. Das Baugebiet hat keine „ <i>abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung</i> “ im Sinne des § 28. Bei Starkregen bleibt das Wasser im Plangebiet.

	 <p>Auf Seite 25 der Begründung wird hierzu ausgeführt: <i>Die Versickerungsbecken sind bei einem 100-jährlichen Regenereignis ca. 25 cm eingestaut. Zur Verfügung stehen aber ca. 130 cm, so dass bei einem 100-jährlichen Regenereignis nur ca. 18% des maximalen Rückhaltevolumens genutzt werden. Vor diesem Hintergrund kann kein Regenereignis genannt werden, ab wann die Becken überlaufen. Umgekehrt haben sie ausreichenden Kapazitäten auch für extreme Regenereignisse und deren Abfluss über die Straßenräume in die Versickerungsbecken.</i></p>
<p>Des Weiteren weise ich darauf hin, dass Flächen, die für die Versickerung vorgesehen sind, nicht gleichzeitig als landespflegerische Ausgleichfläche dienen dürfen. D.H. es dürfen darin keine Bäume, Sträucher, etc. angepflanzt werden.</p>	<p>Solange sich die mit den jeweiligen Festsetzungen verbundenen Funktionen auf einer Fläche nicht widersprechen, sind Mehrfachfestsetzungen rechtlich zulässig. Versickerungsmulden oder RRB sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geeignete Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die ökologische Wertigkeit von Versickerungsmulden als Minderungs- oder auch Ausgleichsmaßnahme darf und wird selbstverständlich auch in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz berücksichtigt werden. Im PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz sind Rückhaltebecken (FS 0) enthalten und die Bewertung erfolgt dann je nach Biotoptyp bzw. nach der jeweiligen Nutzung.</p>
<p>Es ist zudem sicher zu stellen, dass kein Außengebietswasser in die für das Niederschlagswasser vorgesehene Versickerungsfläche gelangt.</p>	<p>RRB und Versickerungsbecken werden funktionsbedingt immer an den tiefsten Stellen eines Baugebietes errichtet. Es kann nicht für jedes Regenereignis völlig ausgeschlossen werden, dass Außengebietswasser in und durch ein Baugebiet fließt und dabei auch in ein RRB oder ein Versickerungsbecken gelangt.</p>
<p>Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen</p>	
<p>Des Weiteren fordern wir Sie auf, einen Bepflanzungsplan in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, aus dem auch die Bepflanzung der Versickerungsbecken hervorgeht. Diese Forderung wird grundsätzlich im weiteren Verfahren von der SGD Süd gestellt.</p>	<p>Ein detaillierter Bepflanzungsplan der Versickerungsbecken ist nicht Teil des Regelungsinhaltes der Bebauungsplanung, sondern Bestandteil der nachgelagerten Erschließungsplanung.</p>

Naturschutzbund Deutschland NABU	
<p>Eine nachhaltige Ortsentwicklung kann in Zeiten des Klimawandels nicht darin bestehen, immer wieder neue Flächen für kleine Hauseinheiten zu versiegeln. Wenn tatsächlich Nachfrage nach Wohnraum besteht, muss dieser zukünftig in größeren Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) befriedigt werden.</p>	<p>Entlang der K 46 sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 WE möglich. Zudem sind auch Hausgruppen/Reihenhäuser zulässig, die ebenfalls eine effiziente Ausnutzung der Bauflächen ermöglichen. Planungsziel ist es aber auch im Einklang mit der Regionalplanung und deren angestrebten Wohndichten für den ländlichen Raum den Ortscharakter, das Ortsbild und die (soziale) Infrastruktur zu berücksichtigen.</p>
<p>Bauvorhaben müssen zudem weitestgehend CO₂-neutral geplant werden. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass dieses Thema überhaupt in Betracht gezogen wurde.</p>	<p>Eine dahingehende Vorgabe für die Bauleitplanung gibt es nicht. Das Verbot fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Energieversorgung ist ein ganz wesentlicher Punkt zur Reduzierung des CO₂ Ausstoßes. In der Begründung wird hierzu ausgeführt: <i>In Übereinstimmung mit den kommunalen Klimazielen wird dies als Planungsziel in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch möchte die Gemeinde Eich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die u.a. auch dazu beiträgt den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern bzw. bei der im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB die Auswirkungen auf das Klima minimiert werden. Luftverunreinigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind u.a. Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft. Da die Verbrennung fossiler Brennstoffe immer mit der Freisetzung und in der Folge mit der Anreicherung von klimawirksamen CO₂ in der Luft bzw. in der Atmosphäre verbunden ist, ist es Planungsziel der Gemeinde im Baugebiet „Ibersheimer Straße“ die weitere Anreicherung von CO₂ und die schädlichen Umweltauswirkungen von CO₂ auf das Klima durch ein Verbot fossiler Energieträger zu vermindern. Bei der Beschränkung auf natürliche Energieträger, deren CO₂ Bestandteil aus dem natürlichen CO₂- Kreislauf stammt und auch darin verbleibt, können die schädlichen Umweltauswirkungen minimiert und bei Verwendung regenerativer Energien kann die Bilanz verbessert werden.</i></p>
<p>A3.3: Ausrichtungen von Dächern sollten allein in Südrichtung erfolgen, um Photovoltaikanlagen energetisch bestmöglich nutzen zu können</p>	<p>Das Verbot fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Energieversorgung ist zusammen mit den Vorgaben des Gesetzgebers (u.a. Gebäudeenergiegesetz/GEG) ausreichend dafür, dass nur regenerative Energien im Plangebiet zum Einsatz kommen. Vorgaben zu oder die Beschränkung auf Solarenergie und Solarthermie sind mit Blick auf die Wärmepumpen oder die oberflächennahe Erdwärme als Alternativen nicht zielführend.</p>
<p>B.1: Ausrichtungen von Dächern sollten allein in Südrichtung erfolgen, um Photovoltaikanlagen energetisch bestmöglich nutzen zu können, da auch Wärmepumpen einen erhöhten Strombedarf haben, der möglichst fossil- und CO₂-frei bereitgestellt werden sollte.</p>	<p>Die optimale Ausnutzung der Dachflächen liegt im Interesse eines jeden Bauherren, so dass Vorgaben hierzu entbehrlich sind.</p>
<p>C.5: Die Vorgaben des BBodSchG sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu überprüfen.</p>	<p>Aus den beiliegenden Gutachten ergibt sich kein Erfordernis für eine ökologische Baubegleitung.</p>

	Nach DIN 19639 wird aber aufgrund der mehr als 5.000m ² Eingriffsfläche im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung/Genehmigungsplanung wahrscheinlich eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) erfolgen.
C.12: Die Artenuntersuchungen wurden schon 2020 durchgeführt, sind also fünf Jahre alt. Es ist daher geboten, vor Baubeginn die Untersuchungen zu wiederholen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.	Um Verbotstatbestände auszuschließen, erfolgt eine aktuelle Überprüfung. Die ersten Erdfassungen im April 2025 ergaben keine Hinweise auf Bodenbrüter bzw. die Feldlerche.
Das parallel durchgeführte FNP-Änderungsverfahren oder nachträgliche ROP-Zielabweichungsverfahren nimmt dabei also schon das Ziel als bestätigt an, ohne dass eine umfassende Prüfung der Zulässigkeit stattgefunden hat. Schlimmer noch, die übergeordneten Behörden Obere Wasserschutzbehörde bei der SGD in Mainz als auch die Planungsgemeinschaft Rhein-Hessen-Nahe winken das Verfahren „auf Nachfrage“ einfach durch, die Vereinbarkeit sei gegeben. Wir fordern eine klare zeitliche Abfolge von Planänderungen bzw. der darauf aufbauenden Planungen.	Da Regionalpläne und Flächennutzungspläne nur alle 15 Jahre (oft auch erst später) fortgeschrieben werden, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit der Parallelen Änderung vorgesehen. Dabei erfolgt immer auch die Prüfung auf Widersprüche zu den überordneten Planungszielen bzw. auf Vereinbarkeit mit diesen Planungszielen durch die zuständigen übergeordneten Planungsebenen. Die Parallelität der Planungs- und Prüfvorgänge bei räumlich begrenzten Planungen und Vorhaben ändert somit nichts an der Zuständigkeit bzw. Abfolge der Planungs- und Genehmigungsebenen.
4.2 Verkehrslärm Die vorliegenden Verkehrs-Lärmmessungen beziehen sich nur auf die Ibersheimer Straße und verkennen damit, dass eine zukünftige Ortsumgehung (Kiesabfuhrstraße) südlich des geplanten Baugebietes verlaufen soll. Der dort vorgesehene LKW-Verkehr (Kieslaster und Lkw des Landhandels Kuntz) sowie Abkürzer nach Ibersheim werden sich stark qualitätsmindernd auf das geplante Allgemeine Wohngebiet auswirken.	Sollte sich Planung irgendwann konkretisieren, müssten diese Planung den ausreichenden Immissionsschutz sicherstellen (16. BImSchV).
Trotzdem ist es erlaubt (oder nicht explizit verboten?), in Zone IIIb von Wasserschutzgebieten Siedlungen und Straßen zu errichten. Besteht hier keine Gefahr der Auswaschung von Gefahrstoffen? Oberflächenwasser von Straßen soll breitflächig versickert werden. Motoröl, Brems- und Reifenabrieb, ausgelaufener Treibstoff -all diese Gefahrstoffe können ins Grundwasser gelangen. Ebenso Löschwasser im Brandfall mit unbekanntem Chemikalien aus der Hausdämmung. Laut Umweltbericht (S. 57) liegen grundwasserführende Schichten schon wenige Meter unter Flur und sind daher stark gefährdet, verunreinigt zu werden. Wir lehnen die Planung einer Siedlung im Wasserschutzgebiet ab.	Dass Wohnbauflächen bei Berücksichtigung der fachgesetzliche/fachbehördlichen Vorgaben im WSG IIB erlaubt sind, ist Beleg dafür, dass die vorgetragenen Befürchtungen so nicht gegeben sind. Neben der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone als Filter (die kontrollierbar und ggf. austauschbar ist) sind Absetzschächte vorgeschaltet, die sowohl schwimmende als auch grobe Materialien abfangen. Bei Katastrophen wie z.B. Löschwasser wird der Zulauf abgeriegelt und man kann abpumpen. Die heutzutage reglementierten aber immer noch vorhandenen Einträge aus der Landwirtschaft entfallen.
5. 1 Städtebauliches Konzept Eine mögliche Erweiterung nach Westen und ggf. nach Süden lehnen wir ab, da schon jetzt die Grundlage die Planung fehlt (s. 3.2 Bedarfsberechnung).	Eine Erweiterung ist nach derzeitigem Planstand nicht vorgesehen. Jedoch ist die Stadtplanung strategisch ausgerichtet und soll zukünftige Entwicklungen nicht be- oder verhindern. Ob es in der Zukunft gewollt und auch genehmigungsfähig ist, darüber ist in der Zukunft zu entscheiden.
Pollichia Verein für Naturforschung und Landespflege e.V.	
Eine nachhaltige Ortsentwicklung kann in Zeiten des Klimawandels nicht darin bestehen, immer wieder neue Flächen für kleine Hauseinheiten zu versiegeln. Wenn tatsächlich Nachfrage nach Wohnraum besteht, muss	Entlang der K 46 sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 WE möglich. Zudem sind auch Hausgruppen/Reihenhäuser zulässig, die ebenfalls eine effiziente Ausnutzung der Bauflächen ermöglichen.

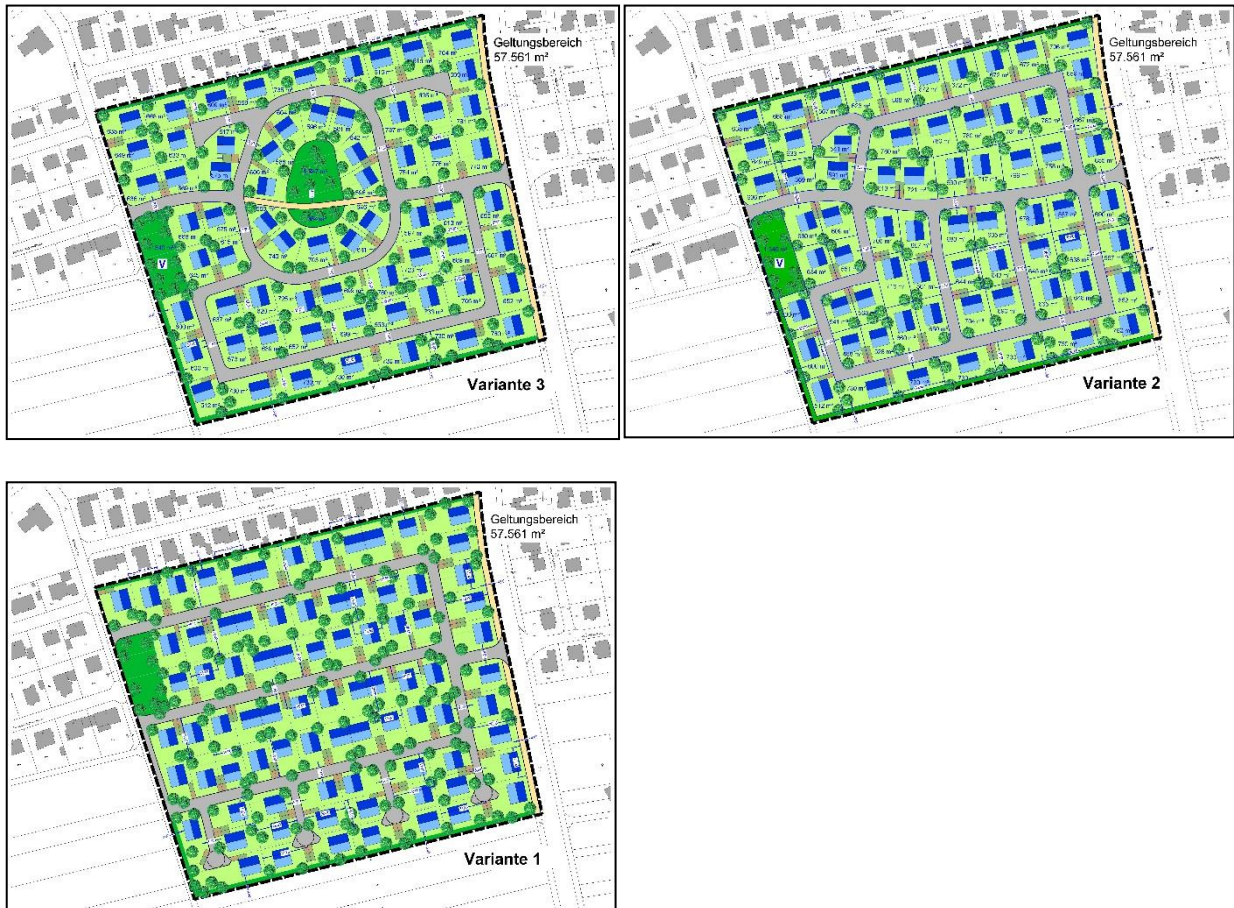
<p>dieser zukünftig in größeren Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) befriedigt werden.</p>	<p>Planungsziel ist es aber auch im Einklang mit der Regionalplanung und deren angestrebten Wohndichten für den ländlichen Raum den Ortscharakter, das Ortsbild und die (soziale) Infrastruktur zu berücksichtigen.</p>
<p>Bauvorhaben müssen zudem weitestgehend CO₂-neutral geplant werden, auch wenn es keine entsprechenden Vorschriften geben sollte. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass dieses Thema überhaupt in Betracht gezogen wurde. Der alleinige Hinweis auf Nutzung von Wärmepumpen ist hier nicht ausreichend. Bodenversiegelung, Bauen mit Beton, zusätzlicher Verkehr u.v.a. mehr produzieren weiteres klimaschädliches CO₂.</p>	<p>Wie selbst dargelegt gibt es weder für Bauvorhaben noch für die Bauleitplanung Vorschriften zum Erreichen der CO₂-Neutralität und wird es für die Bauleitplanung auch nicht geben können. Wie ebenfalls selbst dargelegt, ist es letztendlich nicht möglich, ein Wohngebiet mit allen Gebäuden, Straßen, Kanälen, und Versorgungsleitungen CO₂-neutral zu planen und herzustellen.</p> <p>Die Gemeinde muss zwischen Daseinsvorsorge bzw. Wohnungsbau und CO₂-Neutralität durch Siedlungsstopp abwägen. Die Gemeinde hat sich für die Daseinsvorsorge entschieden, wobei durch das Verbot fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Energieversorgung aber ein ganz wesentlicher Beitrag zur Reduzierung des CO₂ Ausstoßes geleistet wird.</p> <p>In der Begründung wird hierzu ausgeführt: <i>In Übereinstimmung mit den kommunalen Klimazielen wird dies als Planungsziel in den Bebauungsplan aufgenommen.</i> <i>Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch möchte die Gemeinde Eich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die u.a. auch dazu beiträgt den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern bzw. bei der im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB die Auswirkungen auf das Klima minimiert werden. Luftverunreinigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind u.a. Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft. Da die Verbrennung fossiler Brennstoffe immer mit der Freisetzung und in der Folge mit der Anreicherung von klimawirksamen CO₂ in der Luft bzw. in der Atmosphäre verbunden ist, ist es Planungsziel der Gemeinde im Baugebiet „Ibersheimer Straße“ die weitere Anreicherung von CO₂ und die schädlichen Umweltauswirkungen von CO₂ auf das Klima durch ein Verbot fossiler Energieträger zu vermindern. Bei der Beschränkung auf natürliche Energieträger, deren CO₂ Bestandteil aus dem natürlichen CO₂-Kreislauf stammt und auch darin verbleibt, können die schädlichen Umweltauswirkungen minimiert und bei Verwendung regenerativer Energien kann die Bilanz verbessert werden.</i></p>
<p>B.1: Ausrichtungen von Dächern sollten allein in Südrichtung erfolgen, um Photovoltaikanlagen energetisch bestmöglich nutzen zu können, da auch Wärmepumpen einen erhöhten Strombedarf haben, der möglichst fossil- und CO₂-frei bereitgestellt werden sollte.</p>	<p>Die optimale Ausnutzung der Dachflächen liegt im Interesse eines jeden Bauherren, so dass Vorgaben hierzu entbehrlich sind.</p>
<p>C.12: Die Artenuntersuchungen wurden schon 2020 durchgeführt, sind also fünf Jahre alt. Es ist daher geboten, vor Baubeginn die Untersuchungen zu wiederholen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.</p>	<p>Um Verbotstatbestände auszuschließen, erfolgt eine aktuelle Überprüfung. Die ersten Erfassungen im April 2025 ergaben keine Hinweise auf Bodenbrüter bzw. die Feldlerche.</p>
<p>Das parallel durchgeführte FNP-Änderungsverfahren oder nachträgliche ROP-Zielabweichungsverfahren</p>	<p>Da Regionalpläne und Flächennutzungspläne nur alle 15 Jahre (oft auch erst später) fortgeschrieben werden, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit der Parallelen Änderung</p>

<p>nimmt dabei also schon das Ziel als bestätigt an, ohne dass eine umfassende Prüfung der Zulässigkeit stattgefunden hat. Schlimmer noch, die übergeordneten Behörden Obere Wasserschutzbehörde bei der SGD in Mainz als auch die Planungsgemeinschaft Rhein-Hessen-Nahe winken das Verfahren „auf Nachfrage“ einfach durch, die Vereinbarkeit sei gegeben. Wir fordern eine klare zeitliche Abfolge von Planänderungen bzw. der darauf aufbauenden Planungen.</p>	<p>vorgesehen. Dabei erfolgt immer auch die Prüfung auf Widersprüche zu den überordneten Planungszielen bzw. auf Vereinbarkeit mit diesen Planungszielen durch die zuständigen übergeordneten Planungsebenen. Die Parallelität der Planungs- und Prüfvorgänge bei räumlich begrenzten Planungen und Vorhaben ändert somit nichts an der Zuständigkeit bzw. Abfolge der Planungs- und Genehmigungsebenen.</p>
<p>Trotzdem ist es erlaubt (oder nicht explizit verboten?), in Zone IIIb von Wasserschutzgebieten Siedlungen und Straßen zu errichten. Besteht hier keine Gefahr der Auswaschung von Gefahrstoffen? Oberflächenwasser von Straßen soll breitflächig versickert werden. Motoröl, Brems- und Reifenabrieb, ausgelaufener Treibstoff – all diese Gefahrstoffe können ins Grundwasser gelangen. Ebenso Löschwasser im Brandfall mit unbekanntem Chemikalien aus der Hausdämmung. Laut Umweltbericht (S. 57) liegen grundwasserführende Schichten schon wenige Meter unter Flur und sind daher stark gefährdet, verunreinigt zu werden.</p>	<p>Dass Wohnbauflächen bei Berücksichtigung der fachgesetzliche/fachbehördlichen Vorgaben im WSG IIIB erlaubt sind, ist Beleg dafür, dass die vorgetragenen Befürchtungen so nicht gegeben sind. Neben der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzonen als Filter (die kontrollierbar und ggf. austauschbar ist) sind Absetzschächte vorgeschaltet, die sowohl schwimmende als auch grobe Materialien abfangen. Bei Kalamitäten wie z.B. Löschwasser wird der Zulauf abgeriegelt und man kann abpumpen. Die heutzutage reglementierten aber immer noch vorhandenen Einträge aus der Landwirtschaft werden künftig entfallen.</p>

Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind lediglich Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereichs zu prüfen. Die Planungsziele bleiben dabei unverändert.

Im Zuge der Vorplanung gab es verschieden städtebauliche Konzepte:



Mit Bekanntwerden der erforderlichen breitflächigen Versickerung und dem hierfür erforderlichen großen Flächenbedarf wurden die gestalterischen Möglichkeiten erheblich eingeschränkt. Letztendlich waren deren Flächenbedarf und die technischen Anforderungen an die Versickerungsanlagen samt ihrer Zuleitungen sowie eine innere Erschließung, die einfachen Grundstückszuschnitte für eine möglichst effiziente und flexible Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) ermöglicht, ausschlaggebend.

Mannheim den 25.06.2025

i.V. Bernhard Schwoerer-Böhning