Ortsgemeinde Freimersheim

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan „Obermühlstraße - West“

Stand: 28.10.2026

Der Ortsgemeinderat Freimersheim hat den Bebauungsplan „Obermühlstraße - West“ am 20.10.2026 als Satzung beschlossen. Die vorliegende Erklärung erläutert gemäß § 10a Abs. 1 BauGB, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planung gegenüber den geprüften Alternativen gewählt wurde.

Mit der Planung wird am südwestlichen Ortsrand ein Allgemeines Wohngebiet auf überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt. Das Baugebiet einschließlich der zugehörigen Grün-, Gewässer- und Erschließungsflächen umfasst rund 2,12 ha. Hinzu kommen die externen Ausgleichsflächen der Geltungsbereiche B und C. Ziel ist die Deckung des örtlichen Wohnbaulandbedarfs, für den in der bestehenden Ortslage keine ausreichend verfügbaren Flächen bestehen. Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltprüfung ermittelte und bewertete die Auswirkungen auf Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen. Grundlage waren insbesondere der Umweltbericht in der Satzungsfassung vom 13.10.2026, der Fachbeitrag Artenschutz von Dr. Friedrich K. Wilhelmi mit Überarbeitung vom 27.08.2024, das schalltechnische Gutachten der Konzept dB plus GmbH vom 17.04.2023 und die Natura-2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom 28.04.2025.

Wesentliche Eingriffe entstehen durch den Verlust landwirtschaftlicher Freiflächen, die Überbauung und Versiegelung von Böden sowie die Veränderung des Ortsrandes. Besonders schutzbedürftig sind die Ufergehölze und Auenstrukturen am Aufspringbach und am benachbarten Graben. Die Planung berücksichtigt diese Belange durch folgende Maßnahmen und Regelungen:

- Boden und Wasser: Die Grundflächenzahlen begrenzen die Überbauung; nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die nördlich festgesetzten Entwässerungsflächen ermöglichen Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers. Die Fachplanung sieht die Sammlung im Trennsystem, Mulden entlang des Aufspringbachs und die weitergehende Ableitung in das Gewässer vor; ergänzende Rückhalteräume außerhalb des Baugebiets werden einbezogen. Die technische Bemessung, der Ausgleich der Wasserführung und die Gewässernähe sind Gegenstand des gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens. Hinweise zu Zisternen, Starkregenvorsorge, Boden- und Grundwasserschutz ergänzen die Festsetzungen.
- Natur und Landschaft: Die nördlichen Gehölz- und Auenflächen werden als Grün- und Wasserflächen in Verbindung mit Maßnahmenflächen zum Schutz von Natur und Landschaft gesichert. Entlang des namenlosen Gewässers wurde ein 5 m breiter

Grünstreifen ergänzt. Am Süd- und Westrand sind Bäume II. Ordnung und Landschaftssträucher zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Zusätzliche Pflanzpflichten auf den Baugrundstücken fördern die innere Durchgrünung. Gebäudehöhen, Bauweise und gestalterische Vorgaben begrenzen die Wirkung der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild.

- Artenschutz: Der Erhalt der Ufergehölze, die Beschränkung von Gehölzeingriffen auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. sowie die Vermeidung besetzter Brutplätze sind wesentliche Schutzvoraussetzungen. Bei einem Arbeitsbeginn während der Brutperiode ist eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen, die erforderliche Schutzmaßnahmen festlegt. Der Satzungstext enthält ergänzende Hinweise zu Nisthilfen, Fledermausquartieren, zur Kontrolle auf Reptilieneinwanderung, zur Vermeidung von Vogelschlag und von Kleintierfallen. Die verschiedenen Maßnahmen sind entsprechend ihrem Festsetzungs-, Hinweis- oder Vertragscharakter bei der Umsetzung zu beachten.
- Ausgleich und CEF-Maßnahme: Der innerhalb des Baugebiets nicht zu deckende Kompensationsbedarf wird über die Geltungsbereiche B und C ausgeglichen. In B stehen nach Abzug bereits anderen Bebauungsplänen zugeordneter Anteile rund 8.610 m² auf den Flurstücken 46/1 und 47/1 teilweise in Flur 4 zur Verfügung; vorgesehen ist eine extensiv gepflegte Streuobstwiese. In C werden rund 3.400 m² auf Flurstück 29 teilweise in Flur 2 als extensive Glatthaferwiese entwickelt. Diese Fläche dient zugleich dem vorgezogenen Funktionserhalt für bodenbrütende Vogelarten. Die CEF-Fläche ist hergestellt; der zu ihrer Sicherung erforderliche städtebauliche Vertrag ist unterzeichnet. Die übrigen Herstellungs- und dauerhaften Pflegepflichten richten sich nach den Festsetzungen, den Maßnahmenblättern des Umweltberichts und den ergänzenden Sicherungen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bewertet die Eingriffe bei Umsetzung dieser Maßnahmen als ausgeglichen im Sinne der Eingriffsregelung.
- Natura 2000: Das Baugebiet liegt außerhalb des südlich angrenzenden Vogelschutzgebiets „Ackerplateau zwischen Ilbesheim und Flomborn“ (DE-6314-401). Die im Verfahren ergänzte Vorprüfung untersuchte insbesondere die Wirkungen auf Rohr- und Wiesenweihe sowie auf die Erhaltungsziele der offenen Agrarlandschaft. Sie kommt aufgrund der Lage am vorhandenen Siedlungsrand, der Vorbelastung und der Entfernung zu den maßgeblichen Vorkommen zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können und eine weitergehende Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.
- Immissionsschutz: Das Schallgutachten untersuchte Verkehrslärm, Geräusche der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe, Windenergieanlagen und die Zunahme des Verkehrslärms. Zum Schutz gegenüber den landwirtschaftlichen Betrieben ist im Westen beziehungsweise Nordwesten des WA 3 eine durchgehende aktive Lärmschutzanlage mit 4,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Saisonal erhöhte Betriebsgeräusche wurden in die Abwägung eingestellt; die Gemeinde folgte der gutachterlichen Bewertung ihrer Zumutbarkeit unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung. Zusätzliche Maßnahmen gegen Verkehrslärm wurden nach dem Gutachten nicht erforderlich. Die Beleuchtungsfestsetzungen begrenzen unnötige Lichtabstrahlung und mindern Auswirkungen auf nachtaktive Tiere.
- Klima und kulturelles Erbe: Gehölzerhalt, Ortsrandeingrünung und begrünte Grundstücksfreiflächen mindern den Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und die zusätzliche Wärmebelastung. Für die archäologische Fundstelle Freimersheim Nr. 6 wurde eine geomagnetische Untersuchung vor Baubeginn beschlossen. Die Untersuchung und erforderliche Folgemaßnahmen sind mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen; die Anzeige-, Melde- und Sicherungspflichten bleiben daneben zu beachten.

Die Gemeinde hat die Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen als vertretbar bewertet. Voraussetzung für diese Bewertung sind die fachgerechte Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Maßnahmen. Ein zusätzliches projektbezogenes Monitoring wurde in der Abwägung nicht für erforderlich gehalten; die Überwachungspflichten der Gemeinde und die fachbehördliche Mitwirkung bleiben unberührt.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen wurden in allen Beteiligungsrunden geprüft und themenbezogen abgewogen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden am 17.12.2024, diejenigen der förmlichen Beteiligung am 26.05.2026 und diejenigen der erneuten Beteiligung am 20.10.2026 behandelt. Wiederholte Eingaben wurden anhand der bisherigen Entscheidungen und der fortgeschriebenen Unterlagen erneut gewürdigt.

a. Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 22.01. bis zum 20.02.2024 statt. Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden vom 08.01. bis zum 13.03.2024 beteiligt. Die wesentlichen Ergebnisse waren:

- Grundstückszuschnitt und Erschließung: Eine private Eingabe regte andere Grundstückszuschnitte an. Die im Plan dargestellte Aufteilung wurde als unverbindliches Beispiel beibehalten, weil ein orthogonaler Zuschnitt zusätzlichen Erschließungsaufwand und Flächenverluste verursacht hätte. Die spätere Bodenordnung bleibt hiervon unabhängig.
- Naturschutz und Klimaanpassung: Die Fachbehörden verlangten insbesondere den Schutz der Gehölz- und Auenbereiche, eine nachvollziehbare Eingriffs-/Ausgleichsregelung und vorgezogene Maßnahmen für Offenlandvögel. Umweltbericht, Ausgleichskonzept und Artenschutzhinweise wurden ergänzt. Die Gemeinde konkretisierte die gutachterlich zunächst mit rund 4.000 m² angesprochene CEF-Maßnahme auf eine rund 3.400 m² große Blühwiese und hielt diese für ausreichend; die vertragliche Sicherung wurde vorgesehen. Weitergehende verbindliche Vorgaben zu Gebäudebegrünung und Energieversorgung sowie zusätzliche Straßenbäume wurden unter Hinweis auf Gestaltungsfreiheit, Verhältnismäßigkeit und die anderweitige Durchgrünung nicht übernommen.
- Landwirtschaft, Schallschutz und Ortsrand: Bedenken gegen die Wohnbebauung neben den landwirtschaftlichen Betrieben wurden anhand des Schallgutachtens behandelt. An der Bauweise und dem vorgesehenen aktiven Lärmschutz wurde festgehalten. Für den Notweg zur Aufspringmühle wurde eine Pollerabsperrung im Rahmen der Erschließung vorgesehen. Die Randeingrünung wurde unter Beachtung der nachbarrechtlichen Abstände auf Bäume II. Ordnung und Landschaftssträucher ausgerichtet; eine zusätzliche dreireihige Baumpflanzung wurde nicht festgesetzt.
- Wasserwirtschaft, Archäologie und weitere Hinweise: Die Entwässerungsplanung wurde zur Vertiefung und Abstimmung mit SGD Süd und ZAR in das gesonderte wasserrechtliche Verfahren verwiesen; die notwendigen Flächen wurden im Plan berücksichtigt. Wegen der archäologischen Fundstelle wurde die geomagnetische Untersuchung vor Baubeginn beschlossen. Hinweise zu Brandschutz, Löschwasser, Leitungen und Bodenschutz wurden ergänzt oder der Ausführungsplanung zugeordnet. Die beantragten zusätzlichen Telekom-Festsetzungen und Leitungsrechte wurden wegen der vorgesehenen öffentlichen Trassen nicht aufgenommen. Die Stellplatzzahlregelung wurde auf Anregung der Kreisverwaltung aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

b. Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 30.01. bis zum 05.03.2025; die Behördenbeteiligung lief vom 24.01. bis zum 27.03.2025. Die anschließende Auswertung führte insbesondere zu folgenden Ergebnissen:

- Niederschlagswasser und Nachbarschutz: Eine private Stellungnahme befürchtete Rückstau und Überflutungen an der Aufspringmühle sowie eine Überlastung des Aufspringbachs. Die Gemeinde stellte die vorgesehenen Rückhalte- und Entwässerungsmaßnahmen gegenüber und hielt an der Planung fest. Die weitere Fachplanung musste die schadlose Niederschlagswasserbewirtschaftung und den Schutz der benachbarten Bebauung berücksichtigen.
- Gewässer und Ufergehölze: Für die innerhalb des 10-m-Bereichs liegenden Anlagen, insbesondere Lärmschutz und Fuß-/Radweg, wurde ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren beschlossen. Der 5 m breite Grünstreifen entlang des namenlosen Gewässers wurde zeichnerisch ergänzt und die zum Schutz ausgewiesenen Grün- und Gehölzflächen erweitert. Die Entwässerung sollte ohne Rodung der großen Hauptbaumbestände auskommen.
- Artenschutz und Gebietsschutz: Auf Anregung der Kreisverwaltung wurde die Natura-2000-Vorprüfung ergänzt. Nisthilfen, Fledermausquartiere, Reptilienkontrollen, Vogelschlagvermeidung und Schutz vor Kleintierfallen wurden in den Hinweisteil aufgenommen beziehungsweise präzisiert. Ein Arbeitsbeginn während der Brutperiode wurde an die Hinzuziehung einer fachlich qualifizierten Person geknüpft. Die Pflegevorgaben für die externe Kompensation wurden verlängert und bestehende Zuordnungen anderer Bebauungspläne von der verfügbaren Ausgleichsfläche abgezogen. Die Sicherung der CEF-Maßnahme durch Vertrag wurde bestätigt.
- Nicht übernommene weitergehende Forderungen: Die Gemeinde hielt an den vorgesehenen Pflanzvorgaben und Beleuchtungsregelungen fest. Zusätzliche Straßenbäume, eine zusätzliche Begrünungspflicht für Nebenanlagen und eine Photovoltaikpflicht wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Maßgeblich waren die vorgesehenen Grünmaßnahmen sowie die gewollten Gestaltungsspielräume; unabhängig geltende energierechtliche Anforderungen bleiben zu beachten. Die Abstandsregelung für Carports und überdachte Stellplätze wurde wegen ihrer geringeren Außenwirkung beibehalten.
- Schallschutz und Versorgung: Die fortbestehenden Bedenken der Gewerbeaufsicht zu nächtlichen landwirtschaftlichen Betriebsereignissen und zur Berücksichtigung der Windenergieanlagen wurden mit dem Schallgutachten abgewogen. Die Gemeinde folgte dessen Bewertung und hielt die Schutzanlage für ausreichend. Die damalige Forderung des EWR nach einer Versorgungsfläche für eine Trafostation wurde zunächst in die weitere Planung aufgenommen; daraus ergab sich erneuter Beteiligungsbedarf. Ein Müllsammelplatz für die nördliche Stichstraße sowie Anpassungen der Fuß-/Radwegeführung wurden berücksichtigt. Die übrigen Leitungs-, Baugrund-, Wasser- und Löschwasserhinweise wurden aufgenommen oder der nachfolgenden Fachplanung zugeordnet.

c. Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand jeweils vom 30.06. bis zum 14.07.2026 statt. Aus der Öffentlichkeit gingen nach der abschließenden Auswertung keine weiteren Stellungnahmen ein. Wiederholte Hinweise und Verweise auf frühere Eingaben wurden in der Einzelabwägung erneut aufgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse waren:

- Naturschutz und Wasserwirtschaft: Die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche und der ergänzte Gewässerrandstreifen wurden von den Fachbehörden begrüßt. Wiederholt

wurden insbesondere Bauzeitenregelung, Gehölzschutz, Sicherung der CEF-Maßnahme und Eintragung der Kompensation in das Kompensationsflächenverzeichnis angesprochen. Die Gemeinde verwies auf die bereits getroffenen Regelungen und Sicherungen. Weitere Hinweise zu Starkregen, Versickerung und Gewässernähe wurden der Erschließungs- und wasserrechtlichen Fachplanung zugeordnet; die Auswertung verweist insoweit auf die bereits vorliegende wasserrechtliche Genehmigung.

- Immissionsschutz und Landwirtschaft: Die Gewerbeaufsicht hielt ihre Bedenken aus der vorherigen Beteiligung aufrecht. Da keine neuen Belange vorgetragen wurden, blieb die frühere Abwägung zugunsten des gutachterlich bewerteten Schallschutzkonzepts maßgebend. Die Landwirtschaftskammer erhob keine weiteren Bedenken und bestätigte den Sachstand zu Lärmschutz und Pollerabsperrung.
- Landesarchäologie: Die erneut ablehnend formulierte Stellungnahme verwies auf die bekannte Fundstelle und den Verdacht einer jungsteinzeitlichen Siedlung. Der Ortsgemeinderat bestätigte am 20.10.2026 ausdrücklich den bereits in der frühzeitigen Beteiligung gefassten Beschluss zur geomagnetischen Untersuchung vor Baubeginn.
- Elektrizitätsversorgung und weitere Träger: Der EWR verlangte schriftlich weiterhin eine Trafostation im Plangebiet. In der anschließenden Abstimmung wurde eine Lösung außerhalb des Geltungsbereichs innerhalb der Ortslage vereinbart. Der Ortsgemeinderat folgte deshalb der Forderung nach einer Versorgungsfläche im Plangebiet nicht. Die übrigen EWR-Hinweise betreffen die Erschließung und Ausführung. Telekom, Landesamt für Geologie und Bergbau, Bundeswehr und Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz verwiesen im Wesentlichen auf bereits behandelte Belange. Die übrigen Stellen, einschließlich DLR, brachten keine zusätzlichen abwägungsrelevanten Anregungen ein.

Mit der abschließenden Abwägung am 20.10.2026 wurden die bisherigen Entscheidungen unter Berücksichtigung der erneuten Eingaben bestätigt und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

3. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Standortentscheidung knüpft an die im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend dargestellte Wohnbaufläche und an den bestehenden Siedlungsrand an. Verfügbare innerörtliche Flächen reichen zur Deckung des örtlichen Bedarfs nicht aus; die wenigen Baulücken befinden sich in privatem Eigentum und stehen der Gemeinde nicht für Bauwillige zur Verfügung. Die gewählte Fläche kann an die Obermühlstraße und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angebunden werden. Die überwiegend ackerbauliche Nutzung ermöglicht eine Entwicklung, bei der die höherwertigen nördlichen Gehölz- und Gewässerstrukturen gesichert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre nach dem Umweltbericht im Wesentlichen von einer Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Die zusätzlichen Bodenversiegelungen und die Veränderung des Ortsrandes blieben aus; das Ziel, verfügbares Wohnbauland für den örtlichen Bedarf zu schaffen, würde jedoch nicht erreicht. Anderweitige realistisch verfügbare Standorte mit geringeren Umweltauswirkungen wurden nach den Darlegungen in Begründung und Umweltbericht nicht als vorzugswürdig erkannt.

Innerhalb der Planung wurden insbesondere andere Grundstückszuschnitte, eine Änderung der westlichen Wohngebietsnutzung beziehungsweise Bauweise, weitergehende Begrünungsvorgaben sowie die Lage der Trafostation erörtert. Die Gemeinde hielt aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung und bedarfsgerechten Wohnbaulandbereitstellung am Grundkonzept des Wohngebiets fest. Sie ergänzte Gewässer- und Gehölzschutz, Ausgleich und Artenschutz, sicherte den aktiven Lärmschutz und wählte für die Trafostation eine Lösung außerhalb des Plangebiets. Damit wurden die örtlichen Entwicklungsziele mit den Belangen der Nachbarschaft, der Landwirtschaft sowie des Natur- und Umweltschutzes abgewogen.

Freimersheim .....
(Ort) *(Datum)*

.....
(Thomas Dix, Ortsbürgermeister) *(Stempel)*